



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Об утверждении Положения о порядке заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Смоленска, и примерной формы договора аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2015 № 1 «Об утверждении Перечня документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов», руководствуясь Уставом города Смоленска,

Администрация города Смоленска **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Положение о порядке заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Смоленска (приложение 1).
2. Утвердить примерную форму договора аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка (приложение 2).
3. Признать утратившим силу постановлением Администрации города Смоленска от 25.07.2008 №1027-адм «Об утверждении Положения о порядке заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Смоленска, и примерной формы договора аренды земельного участка».
4. Комитету по информационной политике Администрации города Смоленска опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

5. Комитету по информационным ресурсам и телекоммуникациям Администрации города Смоленска разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации города Смоленска.

6. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального опубликования.

Глава города Смоленска

Н.Н. Алашеев

## ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Смоленска

### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение устанавливает порядок заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Смоленска (далее - земельные участки), предоставленных Администрацией города Смоленска (далее - Администрация) в аренду в соответствии с действующим законодательством, а также специальными федеральными законами в пределах полномочий, определяемых Уставом города Смоленска, Положением о разграничении полномочий органов местного самоуправления в сфере управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города Смоленска, утвержденным решением Смоленского городского Совета от 27.03.2015 № 1354, Порядком определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, утвержденным решением Смоленского городского Совета от 24.06.2015 № 1452, другими муниципальными правовыми актами.

1.2. Администрация осуществляет права Арендодателя земельных участков на основании муниципальных правовых актов, указанных в пункте 1.1 настоящего Положения.

1.3. Предусмотреть в договоре аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Смоленска (далее – Договор), что Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору, в том числе отдать арендные права на земельный участок в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка с письменного согласия Арендодателя.

При аренде земельного участка на срок более чем пять лет Арендатор имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

В указанных случаях стороной по договору аренды земельного участка

перед Арендодателем становится новый Арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

1.4. Предусмотреть в Договоре, что Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок (часть земельного участка) в субаренду в пределах срока Договора с письменного согласия Арендодателя. На субарендаторов распространяются все права Арендаторов земельных участков.

1.5. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, уведомив Арендатора за 3 месяца, в случаях:

1.5.1. Использования земельного участка не по целевому назначению.

Факт использования земельного участка не по целевому назначению устанавливается на основании сведений, полученных от специально уполномоченных государственных органов, осуществляющих государственный земельный контроль, или органов, осуществляющих муниципальных земельный контроль.

1.5.2. Использования земельного участка способами, приводящими к его захламлению.

1.5.3. Невнесения арендной платы более чем за 6 месяцев.

1.5.4. Не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору без объективных причин.

1.5.5. Нарушения существенных условий Договора.

1.5.6. Неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

1.6. При заключении Договоров с государственными или муниципальными унитарными предприятиями передача прав и обязанностей, указанных в пунктах 1.3 - 1.4, запрещена. В этом случае при заключении Договоров пункты 8.1, 8.2, 8.3 и подпункт 4.3.2 исключать из договора аренды.

1.7. Торги по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков проводит Администрация в лице управления имущественных и земельных отношений Администрации города Смоленска.

## 2. Порядок определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы

2.1. Арендная плата исчисляется с момента передачи земельного участка

в аренду, независимо от даты регистрации Договора.

2.2. Арендная плата рассчитывается на основании Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного решением Смоленского городского Совета от 24.06.2015 №1452.

2.3. Арендная плата по договорам аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне Арендатора рассчитывается пропорционально доле площади, принадлежащей лицу в общей площади объекта (объектов) недвижимого имущества, расположенного (расположенных) на земельном участке, либо определяется соглашением между указанными лицами. Один экземпляр такого соглашения предоставляется в управление имущественных и земельных отношений Администрации города Смоленска для расчета арендной платы.

2.4. Арендная плата уплачивается ежеквартально равными долями до 20-го числа последнего месяца квартала.

2.5. В платежном документе в поле "Назначение платежа" указываются наименование платежа, дата и номер соответствующего договора аренды.

2.6. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

2.7. При наличии задолженности по арендной плате на дату поступления очередного платежа, задолженность подлежит первоочередному погашению, независимо от назначения платежа, указанного Арендатором в платежном поручении.

### 3. Учет договоров аренды земельных участков

3.1. Учет Договоров обеспечивается:

- ведением журнала регистрации Договоров;
- ведением журнала регистрации соглашений о расторжении Договоров;
- ведением компьютерной базы данных.

3.2. Хранение Договоров и соглашений о расторжении договоров аренды осуществляется управлением имущественных и земельных отношений Администрации в соответствии с номенклатурой дел.

Приложение № 2  
к постановлению  
Администрации  
города Смоленска  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА  
договора аренды находящегося в муниципальной собственности  
земельного участка

г. Смоленск

Регистрационный номер № \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное образование город Смоленск, в интересах которого  
действует Администрация города Смоленска в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ,  
действующего на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ,  
именуемое в дальнейшем "Арендодатель",

и \_\_\_\_\_  
(гражданин или юридическое лицо)

в лице \_\_\_\_\_ ,

действующего на основании \_\_\_\_\_ ,

именуемый в дальнейшем "Арендатор", вместе именуемые в дальнейшем  
"Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследую-  
щем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду  
земельный участок из земель \_\_\_\_\_

(категория земель)

с кадастровым номером \_\_\_\_\_ ,

находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры):

\_\_\_\_\_ ,  
(далее - Участок), для использования в целях: \_\_\_\_\_

(разрешенное использование)

в границах, указанных в кадастровой карте (паспорте) Участка, прилагаемой  
к Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью \_\_\_\_\_

кв. м.

1.2. На Участке имеются \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ .  
(объекты недвижимого имущества и их характеристики)

## 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

2.2. Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами, более одного года - с момента государственной регистрации Договора.

## 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендная плата рассчитывается в соответствии с действующим законодательством по следующей формуле:

$АП = Кс \times Бр \times Пк \times Д / Дг$ , где:

АП – годовая арендная плата в рублях;

Кс - кадастровая стоимость земельного участка в рублях;

Бр - базовый размер арендной платы (в процентах от кадастровой стоимости земельного участка), утвержденный решением Смоленского городского Совета;

Пк – поправочный коэффициент (повышающий или понижающий);

Д - количество дней, за которые произведен расчет арендной платы;

Дг – количество дней в году (365 или 366).

3.2. Арендная плата исчисляется с момента передачи земельной участка в аренду, независимо от даты регистрации Договора и составляет с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.  
(прописью)

3.3. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на расчетный счет \_\_\_\_\_ ежеквартально равными долями до 20-го числа последнего месяца квартала.

3.4. В дальнейшем арендная плата устанавливается в соответствии с действующим законодательством на каждый календарный год (01.01 - 31.12) без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений (дополнений) в Договор и доводится до сведения Арендатора путем опубликования в средствах массовой информации.

3.5. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода Участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования Участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.6. В платежном документе на перечисление арендной платы в поле «Назначение платежа» указываются наименование платежа, номер и дата договора, период, за который вносится арендная плата. При наличии задолженности по арендной плате на дату поступления очередного платежа, задолженность подлежит первоочередному погашению, независимо от

назначения платежа, указанного арендатором в платежном поручении.

3.7. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

3.8. В случае досрочного расторжения Договора по соглашению Сторон, а также при нарушении Арендатором условий Договора, если Договор досрочно расторгается в период до окончания оплаченного срока, сумма внесенной (перечисленной) арендной платы Арендатору не возвращается.

#### 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Прекратить в одностороннем порядке Договор при использовании Участка не по целевому назначению, а также при его захламлении, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае нарушения других существенных условий Договора, уведомив Арендатора за 3 месяца.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Уведомить Арендатора об изменении номера счета для перечисления арендной платы, указанного в пункте 3.3 Договора, путем опубликования соответствующего информационного сообщения на официальном сайте Администрации города Смоленска.

4.2.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, отдавать арендные права на земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

При аренде земельного участка на срок более чем пять лет Арендатор имеет право, в пределах срока аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.



4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Своевременно уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и (или) изменений к нему провести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем расторжении Договора и освобождении Участка.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, соблюдать требования охранного обязательства (если такое имеется), а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. По окончании срока действия Договора или его расторжении привести Участок в состояние, пригодное для дальнейшего использования, не хуже первоначального.

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

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

## 5. Ответственность Сторон

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

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,3% от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются на расчетный счет, указанный в пункте 3.3 Договора.

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

## 6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в подпункте 4.1.1 Договора.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## 7. Рассмотрение и урегулирование споров

Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 8. Особые условия Договора

8.1. Договор субаренды Участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области (в случае если договор аренды подлежит государственной регистрации) и направляются Арендодателю для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

8.4. Расходы на государственную регистрацию Договора, а также изменения и дополнения к нему возлагаются на Арендатора.

8.5. Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий направляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области (в случае если Договор аренды подлежит государственной регистрации).

## 9. Реквизиты Сторон

Арендодатель: Муниципальное образование город Смоленск  
Юридический адрес: г. Смоленск, ул. Октябрьской революции, 1/2  
ОГРН 1026701449719  
ИНН 6730012070  
КПП 673001001

Арендатор:

---

(наименование юридического лица или Ф.И.О. гражданина, его паспортные данные)

Юридический адрес:

ОГРН

ИНН  
КПП  
Телефон:

## 10. Подписи Сторон

Арендодатель:

М.П.

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., должность)

Арендатор:

М.П.

\_\_\_\_\_

(подпись)

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., должность)

Приложение к Договору: Акт приема-передачи земельного участка.

Приложение  
к Договору

## АКТ

## приема-передачи земельного участка

г. Смоленск

" \_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Муниципальное образование город Смоленск, в интересах которого действует Администрация города Смоленска в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Арендодатель), с одной стороны,

и \_\_\_\_\_,

(Ф.И.О. арендатора, дата, год рождения, адрес проживания)

\_\_\_\_\_ (документ, удостоверяющий личность: серия, номер, кем и когда выдан)

(Арендатор), с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял на условиях Договора аренды от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ земельный участок из категории земель \_\_\_\_\_

(категория земель)

площадью \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв. м

(прописью)

с кадастровым номером: \_\_\_\_\_,

расположенный по адресу: \_\_\_\_\_.

Разрешенное использование: \_\_\_\_\_.

(вид разрешенного использования)

2. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому земельному участку нет.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что у Сторон нет друг к другу претензий по существу Договора аренды.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Первый экземпляр находится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий направляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области (в случае если Договор аренды подлежит государственной регистрации).

Арендоатель:

М.П.

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., должность)

Арендатор:

М.П.

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. должность)