

**Седьмое внеочередное заседание Совета депутатов Гудермесского  
городского поселения Гудермесского муниципального района  
Чеченской Республики первого созыва**

**Р Е Ш Е Н И Е**

---

от «30» апреля 2012 г.

№ 31

г. Гудермес

**Об утверждении Положения «Об аренде земельных участков на  
территории Гудермесского городского поселения»**

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О плате за землю», с дополнениями, изменениями от 26.06.97 года, Федеральным законом о Государственном земельном кадастре от 23 июня 2001 года, Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997, Постановлением Правительства Российской Федерации «Об упорядочении учета плательщиков за землю» от 04.09.1995 № 876, Уставом Гудермесского городского поселения, Совет депутатов Гудермесского городского поселения

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение «Об аренде земельных участков на территории Гудермесского городского поселения,» согласно приложению.
2. Опубликовать настоящее Решение в районной газете «Гумс».
3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его принятия.

Глава Гудермесского  
городского поселения,

Т. Г. Башхаджиева

Приложение к Решению Совета  
депутатов Гудермесского  
городского поселения,  
от «30» апреля 2012 г. № 31

## **ПОЛОЖЕНИЕ ОБ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ ГУДЕРМЕССКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящее положение разработано в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "О плате за землю", с дополнениями, изменениями от 26.06.97 года, Федеральным законом о Государственном земельном кадастре от 23 июня 2001 года, Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997, Постановлением Правительства Российской Федерации "Об упорядочении учета плательщиков за землю" от 04.09.1995 № 876, Уставом Гудермесского городского поселения,.

### **Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ АРЕНДЕ**

#### ***Статья 1. Аренда земельного участка***

1. Аренда земельного участка представляет собой основанное на договоре срочное возмездное пользование землей, передаваемой Арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной и иной деятельности.
2. Аренда земельных участков должна осуществляться на принципах непрерывного и рационального использования земель.
3. Земельный участок передается в аренду с установленным целевым назначением.

#### ***Статья 2. Арендодатели и Арендаторы***

1. Арендодателем земельных участков является муниципальное образование Гудермесское городское поселение, в лице администрации Гудермесского муниципального района.

2. Арендаторами могут быть юридические и физические лица с учетом требований действующего законодательства и настоящего положения.

3. До разграничения государственной собственности на землю функции Арендодателя государственных земель муниципального образования Гудермесского городского поселения, осуществляет Администрация Гудермесского муниципального района.

### ***Статья 3. Основания для передачи земельного участка в аренду***

1. Земельные участки передаются в аренду на следующих основаниях:

- на основании торгов (аукционов, конкурсов) любому юридическому или физическому лицу;
- по факту законного пользования или владения земельным участком, включая собственников объектов недвижимости, расположенных на участке (при подтвержденных правах);
- в порядке переоформления прав постоянно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, включая правопреемство, наследование.

## **Раздел 2. ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

### ***Статья 4. Содержание договора аренды земельного участка***

1. Основным документом, регламентирующим отношения Арендодателя с Арендатором, является договор аренды (примерная форма договора представлена в приложении № 3). Он заключается на началах полного равноправия сторон в письменном виде независимо от срока его действия.

2. В договоре аренды земельного участка в качестве существенных условий предусматриваются: наименования сторон, площадные, качественные и иные характеристики земельного участка, отражаемые в материалах государственного земельного кадастра, целевое использование земельного участка (по категориям земель), разрешенное использование земельного участка, сервитуты, права и обязанности сторон по исполнению условий договора, ответственность сторон за ненадлежащее исполнение договора, основания досрочного расторжения договора по требованию одной из сторон, порядок решения спорных вопросов.

3. Изменения и дополнения к условиям договора должны быть сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон, за исключением случая изменения условия о размере годовой арендной платы. В случае изменения

арендной платы, Арендодатель направляет Арендатору уведомление об изменении размера годовой арендной платы и ее расчет.

4. Договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка.

### ***Статья 5. Порядок заключения и регистрации договоров аренды земельного участка, предоставляемого для целей, связанных со строительством***

1. Граждане и юридические лица обращаются с заявлением на имя главы администрации Гудермесского муниципального района о предоставлении в аренду земельного участка с приложением следующих документов:

- заявление на оформление земельного участка;
- паспорт гражданина (физические лица);
- устав предприятия, зарегистрированный в органах регистрации;
- свидетельство о государственной регистрации предприятия;
- документ, удостоверяющий полномочия представителя и его паспорт;
- справка о постановке на налоговый учет и ИНН; документы, подтверждающие право собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на здания и сооружения, расположенные на земельном участке;
- акт приемки-передачи зданий, сооружений.

Заявления без приложения вышеперечисленных документов не принимаются.

2. В случае, если здание (помещение в нем) расположено на неделимом земельном участке, находится в собственности, оперативном управлении, на праве хозяйственного ведения у нескольких лиц, лица правообладатели обращаются с коллективным заявлением на приобретение данного земельного участка в аренду со множественностью лиц на стороне Арендатора. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании.

3. Администрация района в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка в порядке, предусмотренном Земельным кодексом РФ, либо дает мотивированный отказ, который может быть обжалован в суде.

4. Отдел архитектуры администрации Гудермесского муниципального района рассматривает наличие юридических документов, определяющих право владения недвижимостью, и возможность освоения лицом вновь выделяемого участка согласно архитектурно-планировочным требованиям и градостроительным регламентам, уточняет в отделе имущественных, земельных отношений и муниципального заказа администрации Гудермесского муниципального района наличие договоров аренды на ранее предоставленные земельные участки, состояние платежей по ним.

5. При положительном решении вопроса отдел архитектуры готовит паспорт на участок строительства проект постановления администрации о сдаче земли в аренду.

6. После подписания главой администрации Гудермесского муниципального района Постановления о предоставлении земельного участка, отдел архитектуры направляет его заявителю и передает в отдел имущественных, земельных отношений и муниципального заказа района Постановление и полный пакет документов к нему.

7. Заявитель обязан в десятидневный срок со дня получения Постановления или утверждения протокола о результатах торгов заключить договор аренды земельного участка.

8. При уклонении вышеуказанных лиц от заключения договора аренды земельного участка или продления фактического права пользования земельным участком после окончания договора, администрация Гудермесского муниципального района вправе обращаться в Арбитражный суд с требованиями о понуждении заключения договора в порядке статьи 445 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

9. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, расположенное на арендуемом земельном участке, в том числе в порядке наследования, права и обязанности по договору аренды земли переходят на тех же условиях и в том же объеме новому собственнику. Ответственным по договору аренды земельного участка перед Арендодателем становится новый Арендатор. Заключение нового договора аренды земельного участка не требуется. Правоустанавливающими документами, на основании которых вносятся изменения в договор аренды, являются документы, зарегистрированные в установленном законом порядке, на право собственности на здание, строение, сооружение, расположенные на земельном участке.

10. При переоформлении договора аренды земельного участка на новый срок действуют выше установленные правила оформления земельных участков в аренду.

11. Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме посредством составления документа, собственноручно подписанного лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

12. По желанию сторон их подписи могут быть нотариально удостоверены.

13. Договор аренды земельного участка вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Чеченской Республике и действует до окончания срока аренды или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий договора.

14. Договоры аренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации и вступают в силу с момента подписания, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

### ***Статья 6. Порядок заключения и регистрации договоров аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством***

1. Граждане и юридические лица обращаются с заявлением на имя главы администрации Гудермесского муниципального района о предоставлении в аренду земельного участка с приложением следующих документов:

- заявление на оформление земельного участка;
- паспорт гражданина (физические лица);
- устав предприятия, зарегистрированный в органах регистрации;
- свидетельство о государственной регистрации предприятия;
- документ, удостоверяющий полномочия представителя, и его паспорт;
- справка о постановке на налоговый учет и ИНН;
- документы, подтверждающие право собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на здания и сооружения, расположенные на земельном участке;
- акт приемки-передачи зданий, сооружений.

Заявления без приложения вышеперечисленных документов не принимаются.

2. Администрация района в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка в аренду либо дает мотивированный отказ, который может быть обжалован в суде

3. Работа по установлению границ земельного участка на местности и изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка производится заявителем за свой счет.

4. Отдел архитектуры и градостроительства администрации Гудермесского муниципального района готовит землеустроительное дело, проект постановления администрации о сдаче земли в аренду.

Заявитель обязан в десятидневный срок со дня получения Постановления или утверждения протокола о результатах торгов заключить договор аренды земельного участка.

6. При уклонении вышеуказанных лиц от заключения договора аренды земельного участка или продления фактического права пользования земельным участком после окончания договора, администрация Гудермесского муниципального района вправе обращаться в Арбитражный суд с требованиями о понуждении заключения договора в порядке статьи 445 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

7. При переоформлении договора аренды земельного участка на новый срок действуют выше установленные правила оформления земельных участков в аренду.

8. Договор аренды земельного участка заключается в письменной форме посредством составления документа, собственноручно подписанного лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

9. По желанию сторон их подписи могут быть нотариально удостоверены.

10. Договор аренды земельного участка вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Чеченской республике и действует до окончания срока аренды или досрочного его расторжения на основании действующего законодательства или условий договора.

11. Договоры аренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, и вступают в силу с момента его подписания сторонами, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

### ***Статья 7. Порядок заключения и регистрации договоров аренды земельного участка, предоставленного ранее на праве постоянного (бессрочного) пользования***

Порядок заключения и регистрации договоров аренды земельного участка, предоставленного ранее на праве постоянного (бессрочного) пользования, регламентируется статьей 5 или статьей 6 настоящего положения, в зависимости от назначения земельного участка.

### ***Статья 8. Сроки договора аренды земельного участка***

1. Аренда земли может быть краткосрочной - до 5 лет, и долгосрочной - не более чем на 49 лет. Решение по вопросу срока аренды принимает глава администрации Гудермесского муниципального района.

2. Срок аренды конкретного земельного участка определяется постановлением главы администрации Гудермесского муниципального района о предоставлении земельного участка и вносится в договор аренды земли отдельным пунктом.

### ***Статья 9. Арендная плата за земельный участок***

1. Размер арендной платы определяется Договором и не может быть меньше расчетной, определяемой в соответствии с приложением 1 к настоящему положению.

2. Арендная плата устанавливается в форме определенной в твердой сумме платежей.

3. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

4. Неиспользование участка после заключения Договора аренды не является основанием для возврата арендной платы Арендатору.

5. При переходе в течение года права пользования земельным участком от одного плательщика к другому, арендная плата исчисляется и предъявляется к уплате прежнему арендатору с 1 января этого года до месяца, в котором он утратил право на земельный участок (включая этот месяц), а новому - начиная с месяца, следующего за месяцем возникновения права на земельный участок.

6. Пересчет арендной платы производится в одностороннем порядке, в случае изменения методики расчета арендной платы, утвержденной Советом депутатов Гудермесского городского поселения. Пересчитанная арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором.

7. Пересчет арендной платы по договорам аренды, заключенным на период до одного года, производится с момента продления договора аренды земельного участка.

8. Прекращение договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по платежам и соответствующих штрафных санкций.

9. В случае неуплаты платежей в установленный срок, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 процента от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

10. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок.

11. Плательщики, своевременно не привлеченные к уплате аренды за землю, уплачивают ее не более чем за три предшествующих года.

### ***Статья 10. Прекращение договора аренды земельного участка***

1. Договор аренды земельного участка может быть прекращен в случаях:



- истечения срока действия договора;
- по взаимному волеизъявлению сторон до истечения срока договора;
- смерти гражданина-арендатора земельного участка и отсутствия его наследников, если иное не предусмотрено договором или законом;
- в судебном порядке при нарушении условий договора;
- ликвидации юридического лица;
- выкупа или изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- досрочного расторжения судом по требованию одной из сторон.

2. При прекращении договора Арендодатель вправе:

- требовать по суду освобождение земельного участка арендатором от расположенных на участке объектов и приведение участка в первоначальное состояние, если Арендатор нарушал условия договора в период аренды или если на участке расположены только временные строения, сооружения и Арендодатель не имеет намерения сдавать участок в аренду;
- требовать по суду заключения Арендатором договора аренды на новый срок, если на участке расположены здания или сооружения, снос которых запрещен в соответствии с законом и иными правовыми актами или если на участке расположены капитальные строения, сооружения.

***Статья 11. Досрочное расторжение договора аренды по требованию Арендодателя***

1. По требованию Арендодателя договор аренды земельного участка может быть, досрочно расторгнут, в соответствии с условиями договора, в случаях:

- существенно изменились обстоятельства, и теперь Арендодатель не заинтересован в продолжение договора;  
когда Арендатор:
- использует земельный участок не по целевому назначению;
- более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- использует земельный участок способами, приводящими к значительному ухудшению экологической обстановки, существенному снижению плодородия земли;
- не использует земельный участок, предназначенный для жилищного или иного строительства, в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка;
- не использует земельный участок, предоставленный для сельскохозяйственного использования в течение 1 года.

2. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию Арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его Арендатором.

3. Договором аренды могут быть установлены другие основания досрочного расторжения договора по требованию Арендодателя.

4. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок.

### ***Статья 12. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка по требованию Арендатора***

1. По требованию Арендатора договор аренды земельного участка может быть, досрочно расторгнут судом в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет земельный участок в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию им в соответствии с условиями договора;
- переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора и не были заранее известны Арендатору;
- земельный участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;
- существенно изменились обстоятельства, и теперь Арендатор не заинтересован в продолжение договора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию Арендатора.

### ***Статья 13. Сохранение договора аренды земельного участка в силе при изменении сторон***

1. Переход права собственности на сданный в аренду земельный участок к другому лицу не является основанием для расторжения договора аренды.

2. В случае смерти гражданина, арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору аренды земельного участка переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

3. Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия за исключением

случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами Арендатора.

#### ***Статья 14. Порядок расторжения договора аренды и изъятие земельного участка***

1. Соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона или обычаев делового оборота не вытекает иное.

2. Специально уполномоченные органы по контролю за использованием и охраной земель при выявлении нарушений на земельных участках, переданных в аренду, выносят предписание с установлением срока для устранения нарушения земельного законодательства.

3. В случае не устранения нарушений в указанный срок, виновные подвергаются штрафу в порядке, установленном законодательством, и они обязаны в течение одного месяца ликвидировать допущенные нарушения.

4. При непринятии мер по ликвидации указанных нарушений после наложения штрафа, органы, вынесшие предписания, передают в администрацию Гудермесского муниципального района акт и заключение о необходимости прекращения права аренды земли.

5. Расторжение договора аренды земельного участка производится на основании постановления главы администрации Гудермесского муниципального района. Копия постановления вручается Арендатору в семидневный срок с момента его принятия.

6. В случае изменения или расторжения договора, обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или расторжении договора.

### **Раздел 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ И АРЕНДАТОРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

#### ***Статья 15. Права Арендодателя***

1. Арендодатель имеет право:
  - досрочно расторгнуть договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством;
  - вносить в установленном порядке в договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения действующего законодательства и нормативных актов;
  - приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий договора;

- в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, гарантировать Арендатору предоставление равноценного земельного участка в другом согласованном с Арендатором месте и возмещение Арендатору всех затрат, связанных с освоением земель и строительством зданий, сооружений, складских помещений, дорог и т.д. в соответствии со сметами расходов на проведение соответствующих работ;
- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором;
- обращаться в суд по вопросам нарушения Арендатором условий договора аренды.

2. Арендодатель может обладать другими правами, оговоренными в договоре.

### ***Статья 16. Обязанности Арендодателя***

1. Арендодатель обязан:

- передавать Арендатору землю в состоянии, соответствующем условиям договора;
- содействовать по заявкам Арендатора выполнению необходимых работ по землеустройству;
- выполнять в полном объеме все условия договора аренды;
- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора;
- предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду земельный участок (сервитуте и т.д.);
- в случаях, связанных с необходимостью изъятия у Арендатора земельного участка для государственных и муниципальных нужд, возместить Арендатору возникающие при этом убытки, включая упущенную выгоду, принимая во внимание свои интересы и интересы Арендатора;
- обеспечить возможность реализации Арендатором преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок;
- в случае смерти Арендатора продолжить договор аренды на оставшийся срок его действия с одним из его наследников, изъявившим согласие стать Арендатором, если только заключение договора не было обусловлено личными качествами Арендатора.

2. Арендодатель может иметь и иные обязательства в соответствии с договором аренды.

### ***Статья 17. Права Арендатора земельного участка***

1. Арендатор имеет право:

- самостоятельно хозяйствовать на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием;
- использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, в том числе пресные подземные воды, лесные угодья, растения и обособленные водные объекты;
- возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения и сооружения, осуществлять их перестройку и снос в соответствии с целевым назначением арендованного участка и проектной документацией, по согласованию с Арендодателем;
- на компенсацию затрат по строительству остающихся на земельном участке жилых, производственных и иных строений и сооружений, разрешенных договором аренды, в случае его досрочного расторжения по инициативе Арендодателя;
- на компенсацию убытков, включая упущенную выгоду, при изъятии земель для государственных и общественных нужд, а также убытков, причиненных ему юридическими, должностными лицами и гражданами в результате нарушения земельного и природоохранного законодательства;
- на возобновление в преимущественном порядке договора аренды на новый срок при прочих равных условиях перед другими лицами, за исключением случаев, предусмотренных пунктом этой статьи;
- потребовать уменьшения размера арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором, существенно изменились;
- обращаться в суд по вопросам нарушения Арендодателем условий договора аренды;
- добровольно отказаться от земельного участка;
- передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, если срок аренды по договору установлен более чем пять лет. Если срок аренды не более пяти лет, Арендатор не вправе передать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества без согласия Арендодателя;
- имеет исключительное право на приобретение права аренды земельного участка в случае, если является собственником зданий, строений, сооружений;
- если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;
- Арендатор может обладать другими правами, оговоренными в договоре.

## *Статья 18. Обязанности Арендатора*

### 1. Арендатор обязан:

- использовать земельный участок только в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земли;
- выполнять все условия договора, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта;
- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также загрязнению прилегающих земель;
- письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за два месяца, о предстоящем освобождении участка как в связи с окончанием договора, так и при досрочном освобождении его, и сдать Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и т.п., а также обеспечить безвозмездный и беспрепятственный допуск к их ремонту и обслуживанию;
- в случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации, смерти Арендатора его правопреемник (наследник) после ликвидации (смерти) должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на участок, или заявить об отказе от него в срок до 30 календарных дней;
- в случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок, направить Арендодателю уведомление об этом. При несообщении об этом, все извещения, повестки, уведомления и другие документы, посланные по адресу, указанные в настоящем договоре, считаются врученными Арендатору;
- в случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного(ой) на арендуемом участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного фонда при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия в срок не позднее 30 календарных дней до совершения сделки, уведомлять Арендодателя и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих право на землю;
- соблюдать права других землепользователей, а также порядок пользования водными и другими природными объектами;
- своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование участком;
- произвести государственную регистрацию договора аренды за счет собственных средств в Управлении Федеральной регистрационной службы по Чеченской республике;

- устанавливать и сохранять межевые, геодезические и другие специальные информационные знаки на земельных участках;
- своевременно приступить к использованию земельных участков в случаях, когда сроки освоения земельных участков предусмотрены законодательством, нормативными правовыми актами Гудермесского городского поселения, или договором аренды;
- осуществлять строительство, благоустройство и содержание зданий, строений, сооружений на земельных участках в соответствии с градостроительными, экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными и иными установленными требованиями;
- оказывать содействие должностным лицам специально уполномоченных органов государственной власти по контролю за использованием и охраной земель в осуществлении ими своих полномочий в пределах компетенции;
- хранить и передавать правопреемнику планы земельных участков, иные документы о праве аренды на земельный участок.

2. Арендатор земельного участка в случае возникновения надобности в земельных участках для государственных и муниципальных нужд обязан уступить государству или муниципальному образованию земельный участок или часть его, при условии соблюдения гарантий прав Арендатора, установленных законом.

3. Арендатор может иметь и иные обязательства в соответствии с договором аренды.

### ***Статья 19. Отказ от аренды земельного участка***

1. Отказ лица от осуществления принадлежащих ему прав аренды на земельный участок допускается, если такой отказ не затрагивает права и интересы других лиц.

2. Отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав аренды на земельные участки не влечет за собой прекращения их обязанностей, установленных законодательством и договором аренды до момента расторжения договора аренды. Прекращение прав на земельные участки, при отказе от них, осуществляется в установленном порядке.

### ***Статья 20. Субаренда земельных участков***

1. Арендатор земельного участка, предоставленного в аренду на срок до 5 лет, имеет право передавать арендованный земельный участок в субаренду только после письменного согласия Арендодателя. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим положением.

## ***Статья 21. Контроль за исполнением условий договора аренды земельного участка***

1. Контроль за исполнением условий договора аренды земельного участка осуществляют:

- Отдел имущественных, земельных отношений и муниципального заказа администрации Гудермесского муниципального района - в части полноты и своевременности внесения арендной платы;
- Отдел архитектуры и градостроительства администрации Гудермесского муниципального района - за соблюдением всех видов градостроительной деятельности, норм и правил планировки и застройки.

2. Для осуществления контроля за использованием земель Главой администрации Гудермесского муниципального района могут создаваться постоянные или временные комиссии из числа муниципальных служащих Администрации Гудермесского муниципального района и других заинтересованных служб, осуществляющих свою деятельность на территории Гудермесского городского поселения,.

3. Комиссия имеет право проводить обследование земельных участков, запрашивать документы, получать объяснения и составлять акты. Результаты работы комиссии (заключения, предложения, акты) являются основанием для принятия соответствующих мер, вплоть до расторжения договора аренды. Состав комиссии и порядок деятельности определяются Главой Администрации Гудермесского муниципального района.

## ***Статья 22. Ответственность сторон***

1. За нарушение земельного законодательства и за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по договору аренды стороны несут гражданскую, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Чеченской Республики, нормативными актами Гудермесского городского поселения,.

## ***Статья 23. Рассмотрение споров***

1. Земельные споры, возникающие из реализации договора аренды земли, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2. Взаимоотношения сторон, не урегулированные договором аренды земли и настоящим положением, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.



Приложение 1 к Положению «Об аренде земельных участков на территории Гудермесского городского поселения,»

## **МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ**

Настоящая методика расчета арендной платы за пользование земельными участками в Гудермесском городском поселении, подготовлена в соответствии со ст. 65 Земельного Кодекса Российской Федерации, с учетом кадастровой оценки земель на территории Гудермесского городского поселения,, утвержденной Постановлением Правительства Чеченской Республики от 26.12.2006 г. № 158.

В соответствии с государственной кадастровой оценкой территория Гудермесского городского поселения, разделена на кадастровые кварталы, где стоимость квадратного метра в каждом квартале зависит от вида функционального использования. Методика расчета годовой арендной платы за пользование землями в Гудермесском городском поселении, связана с кадастровой стоимостью и рассчитывается по следующей формуле:

$$A_{г} = A_{б} \times S \times K (\%)$$

где:

**A<sub>г</sub>** - размер годовой арендной платы (руб.);

**A<sub>б</sub>** – кадастровая стоимость земли по видам функционального использования (руб./ кв.м);

**S** – площадь земельного участка (кв. м);

**K (%)** – коэффициент индексации в процентах, применяемый к кадастровой стоимости по видам функционального использования.

Например: стоимость годовой арендной платы за земельный участок размером 600 кв.м. в центральной части города Гудермес (где кадастровая оценка является наивысшей) для строительства магазина будет равна:

$$31\ 142,0 \text{ руб.} = 519,03 \times 600 \times 10\%$$

под индивидуальное жилищное строительство:

**1 982,0 руб. = 66,09 x 600 x 5%**

На период строительства объекта, но не более чем на 1 год, к кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка дополнительно применяется понижающий коэффициент **x 0,2**. т.е. арендная плата на время строительства снижается в 5 раз.

В целях создания наиболее благоприятных условий для привлечения инвесторов предлагается дополнительный понижающий коэффициент для инвестиционного строительства в Гудермесском городском поселении, **x 0,5**, т.е. арендная плата снижается в 2 раза.

В целях создания благоприятных условий для восстановления и функционирования государственных и муниципальных унитарных предприятий предлагается дополнительный понижающий коэффициент **x 0,5**, т.е. арендная плата снижается в 2 раза

Приложение 2 к Положению «Об аренде земельных участков на территории Гудермесского городского поселения»

**Коэффициенты индексации  
к удельным показателям кадастровой стоимости по землям различных  
категорий, рублей/кв.м. в Гудермесском городском поселении,**

№ п/п	Земельные участки по видам использования земель	Коэффициент индексации / % от кадастровой стоимости
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Земли под домами многоэтажной застройки</b>	
1.1.	Жилые многоэтажные дома	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Земли под домами индивидуальной жилой застройки</b>	
2.1	Индивидуальное жилищное строительство	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Земли садоводческих объединений граждан</b>	
3.1.	Дачное строительство, садоводство и огородничество	<b>3</b>

<b>4</b>	<b>Земли гаражей и автостоянок</b>	
4.1.	Автостоянки	<b>12</b>
4.2.	Гаражи (капитальное строительство)	<b>8</b>
4.3.	Установка временных гаражей	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Земли под объектами торговли общественного питания и бытового обслуживания</b>	
5.1.	Автозаправочные станции (в том числе КАЗС)	<b>15</b>
5.2.	Станции техобслуживания (в том числе шиномонтаж), автосервис,	<b>15</b>
	предприятия общественного питания (кафе, рестораны),	<b>10</b>
	Частные медицинские кабинеты, центры, клиники, аптеки, оптика	<b>10</b>
5.3.	Автомойки	<b>10</b>
5.4.	Магазины, автосалоны, торговые комплексы, центры	<b>10</b>
	спортивные комплексы	<b>10</b>
	гостиничная деятельность (комплексы)	<b>10</b>
5.5.	Склады продовольственных и непродовольственных товаров, открытые площадки для складирования материалов	<b>10</b>
5.6.	Рынки,	<b>15</b>
	игорный бизнес (залы, казино)	<b>100</b>
5.7.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, парикмахерские, ателье, фото-услуги, прокат, ремонт обуви.	<b>8</b>
5.8.	Наружная реклама	<b>100</b>
5.9.	Установка временных объектов мелкорозничной торговой сети (ларьки, киоски, павильоны)	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Земли учреждений и организаций народного образования</b>	
6.1.	Частные дошкольные, общеобразовательные, специальные и высшие образовательные учреждение	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Земли под промышленными объектами</b>	
7.1.	Производственная деятельность (заводы, фабрики, цеха по производству промышленных товаров повседневного спроса населения)	<b>25</b>
7.2.	Объекты промышленности, энергетики, транспорта связи, радиовещания, телевидения информатики, обороны и безопасности и объекты иного специального назначения, проектно-изыскательские работы.	<b>35</b>
7.3.	Земельные участки, расположенные в полосе отвода железных дорог, сооружения транспортной	<b>15</b>

	инфраструктуры (кроме муниципальных предприятий)	
7.4.	Сооружения инженерных коммуникаций (кроме муниципальных предприятий)	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Земли под административного управленческими и общественными объектами</b>	
8.1.	Объекты банков, кредитных компаний, инвестиционных компаний, бирж, учреждений страхования, ломбардов, финансовых компаний по оценке недвижимости, юридические консультации, нотариальных контор,	<b>25</b>
8.2.	Офисы, административные здания, здания религиозных организаций, политических организаций, профсоюзов, представительства	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Земли под военными объектами</b>	
9.1.	Военные объекты, казармы, военные части	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения</b>	
10.1.	Лечебно- профилактические оздоровительные учреждения	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	
11.1	Пашня и многолетние насаждения, сенокосы, пастбища, кормовые угодья на отгонных летних пастбищах, строение, сооружения для сельхозназначения, озера, пруды для сельхозиспользования	<b>5</b>
<b>12</b>	<b>Земли под лесами в поселениях, земли под обособленными водными объектами</b>	
<b>13</b>	<b>Прочие земли поселений</b>	

На период строительства объекта, но не более чем на 1 год, к кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка, применяется *понижающий коэффициент 0,2*.

Понижающий коэффициент к базовой ставке ежегодной арендной платы для земельных участков, предоставляемых *государственным и муниципальным унитарным предприятиям – 0,5*.

Понижающий коэффициент к базовой ставке ежегодной арендной платы, для земельных участков, предоставляемых *под инвестиционное строительство-0,5*.

Приложение 3 к Положению «Об  
аренде земельных участков на  
территории Гудермесского  
городского поселения,»

**ДОГОВОР № \_\_**  
**аренды находящегося в государственной**  
**собственности земельного участка**

Чеченская Республика, г. Гудермес

«\_\_» \_\_\_\_\_

200\_\_г.

(место заключения договора)

На основании \_\_\_\_\_  
(реквизиты решения уполномоченного на распоряжение земельными участками  
органа

\_\_\_\_\_  
(уполномоченный на заключение договора аренды орган)

в лице \_\_\_\_\_  
действующего на основании \_\_\_\_\_  
именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и \_\_\_\_\_  
(гражданин)

именуемый в дальнейшем «Арендатор», и 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 из  
земель \_\_\_\_\_

(категория земель)

с кадастровым № \_\_\_\_\_  
находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): \_\_\_\_\_

(субъект Российской Федерации,

далее – Участок)

\_\_\_\_\_  
город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др. иные адресные ориентиры)

для использования в целях \_\_\_\_\_  
(разрешенное использование)

в границах, указанных в копии кадастровой карты (плана) Участка, прилагаемой к  
настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью  
\_\_\_\_\_ кв.м.

1.2. На Участке имеются \_\_\_\_\_  
(объекты недвижимого имущества и их характеристика)

## 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на \_\_\_\_\_  
2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Чеченской Республике.

## 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет \_\_\_\_\_  
сумма цифрой  
\_\_\_\_\_ (сумма прописью)

В \_\_\_\_\_  
(год, квартал, месяц)

3.2. Арендная плата вносится Арендатором \_\_\_\_\_ в размере суммы, указанной в п. 3.1.,  
(условия и сроки внесения арендатором арендной платы)  
\_\_\_\_\_ ежегодно, не позднее 15 июня.

путем перечисления на счет № \_\_\_\_\_

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является  
предоставление документов о перечислении указанной в п.3.1. суммы в рублях на счет, указанный в п.3.2. настоящего договора.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно, но не чаще 1 (одного) раза в год, путем корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год, а также при изменении базовой ставки арендной платы. В этом случае исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании дополнительных соглашений к Договору.

3.5. 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.

3.6. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы в пределах срока договора субаренды определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, но не может быть ниже размера арендной платы по настоящему Договору.

## 4. Права и обязанности Сторон

### 4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае

неподписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору в соответствии с п.3.4. настоящего Договора и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его 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. Передать Арендатору участок по акту приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) дней после государственной регистрации данного договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Чеченской Республике.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2.

4.2.4. В 3-дневный срок после государственной регистрации Договора направить в Министерство имущественных и земельных отношений Чеченской Республики копию Договора.

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

#### **4.3. Арендатор имеет право:**

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. Передать свои права и обязанности по данному договору третьему лицу с согласия арендодателя;

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора;

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. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

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

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в Управлении Федеральной регистрационной службы по Чеченской Республике.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

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 0,05 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном в п.3.2. Договора.
- 5.3. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных 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 пункте 4.1.1.
- 6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## **7. Рассмотрение и урегулирование споров**

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

## **8. Особые условия договора**

- 8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Чеченской Республике и направляются Арендодателю и в Министерство имущественных и земельных отношений Чеченской Республики для последующего учета.
- 8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.
- 8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.
- 8.4. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.
- 8.5. Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной регистрационной службой по Чеченской Республике, один экземпляр направляется в орган, установленный в п.4.2.4.

## **9. Реквизиты Сторон**

Арендодатель:

---

Арендатор:



---

## 10. Подписи Сторон

Арендодатель: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_ (подпись)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Арендатор: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_ (подпись)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.