Приложение № 4

к Порядку предоставления акционерным обществом «УК Архыз» в аренду / субаренду земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон   
и находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденному приказом   
АО «УК Архыз»

от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2023 г. № \_\_\_\_\_\_\_\_

**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. Доступа 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 возвратить 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  ОГРН  ИНН/КПП  БИК  Р/С  Наименование банка  К/С |  | Местоположение  ОГРН  ИНН/КПП  БИК  Р/С  Наименование банка  К/С |
| **Подписи Сторон** | | |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ |  | АРЕНДАТОР |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |