

Приложение 5

к Положению о порядке
рассмотрения обращений по
передаче в субаренду земельных
участков на территории ОЭЗ
«Бремино-Орша»

Примерная форма

ДОГОВОР № _____ субаренды земельного участка

_____ 20__ г.

г.п. Балбасово
(населенный пункт)

Общество с ограниченной ответственностью «Бремино групп», именуемое в дальнейшем Арендодатель в лице _____, действующего на основании _____ с одной стороны, и _____ (номер свидетельства о регистрации в качестве резидента ОЭЗ «Бремино-Орша») именуемый в дальнейшем Субарендатор (Резидент, Инвестор, иное лицо), в лице _____, действующего на основании _____ с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

Предмет настоящего договора

1. Настоящим договором Арендодатель передает в срочное возмездное владение и пользование земельный участок (далее - земельный участок), расположенный в особой экономической зоне «Бремино-Орша» по адресу: _____ площадью _____ га, а Субарендатор принимает указанный земельный участок для использования его в целях _____ (конкретное целевое назначение)

2. Кадастровый номер земельного участка _____.

3. Земельный участок имеет (не имеет) ограничения (обременения) в использовании _____.

Условия настоящего договора

4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в установленном порядке. Право субаренды на земельный участок возникает с момента его государственной регистрации в _____ организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и действует по _____ 20__ г.

При невыполнении требования об обращении в течение установленного срока (в течение двух месяцев со дня подписания данного договора) за государственной регистрацией земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него, решение о предоставлении земельного участка считается утратившим силу, а настоящий договор расторгнутым.

5. Настоящий договор может быть досрочно прекращен по письменному соглашению

сторон или расторгнут по решению суда в соответствии с законодательством.

6. По требованию Арендодателя настоящий договор может быть досрочно расторгнут в случаях:

при невыполнении требований об обращении в течение установленного срока (в течение двух месяцев со дня подписания данного договора) за государственной регистрацией земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него;

использования земельного участка Субарендатором не в соответствии с договором, его целевым назначением или его неиспользования;

невнесение, несвоевременное внесение Субарендатором платы за аренду земельного участка;

порчи земельного участка, нанесение вреда окружающей среде в результате своей хозяйственной деятельности;

передачи в дальнейшую субаренду земельного участка без письменного согласия Арендодателя;

изъятия земельного участка для государственных нужд;

в иных случаях, предусмотренных законодательством.

7. Субарендатор, желающий продлить срок действия договора субаренды земельного участка на новый срок, обязан письменно уведомить об этом Арендодателя не позднее чем за три месяца до истечения срока действия договора. Если Субарендатор своевременно письменно не уведомил Арендодателя о своем желании заключить договор субаренды земельного участка на новый срок, по истечении срока действия договора субаренды земельного участка договорные отношения сторон и право субаренды на земельный участок прекращаются. Государственная регистрация их прекращения в соответствующей организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не требуется.

8. Если после заключения и до прекращения действия настоящего договора принят акт законодательства, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора, условия заключенного договора должны быть приведены в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено законодательством.

9. По истечении срока действия настоящего договора земельный участок должен быть приведен в _____ в _____ надлежащее _____ состояние _____ для _____ целей _____.

(определяются Арендодателем)

Арендная плата

10. (1 вариант) Годовая арендная плата за земельный участок составляет _____ рублей.

(сумма прописью)

(2 вариант) Арендная плата за весь период субаренды составляет _____

11. (1 вариант) Арендная плата вносится Субарендатором самостоятельно платежным поручением на расчетный счет Арендодателя в сроки установленные графиком платежей, являющимся приложением к настоящему договору.

(2 вариант) Арендная плата вносится Субарендатором самостоятельно платежным поручением до _____ на расчетный счет Арендодателя. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

12. Изменение арендной платы возможно при взаимном согласии сторон.

13. Допускается с согласия Арендодателя оплата арендной платы третьими лицами или зачет однородных взаимных требований.

Права и обязанности сторон

14. Арендодатель имеет право:

в случае выявления нарушений использования земельного участка со стороны Субарендатора направить ему уведомление о необходимости их устранения;
доступа на земельный участок в целях осуществления контроля за использованием, в т.ч. по целевому назначению, и охраной земель;

(указать иные права, не противоречащие законодательству)

15. Субарендатор имеет право:

самостоятельно хозяйствовать на земельном участке;
использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления;

при наличии у Субарендатора статуса резидента или инвестора ОЭЗ «Бремино-Орша» с письменного согласия Арендодателя предоставлять земельный участок в дальнейшую субаренду, передавать право аренды земельного участка в залог банкам и иным юридическим лицам, включенным в перечень, утвержденный Советом Министров Республики Беларусь;

16. Арендодатель обязан:

ознакомить Субарендатора с границами переданного в аренду земельного участка в натуре (на местности);
не вмешиваться в деятельность Субарендатора;
осуществлять контроль за использованием и охраной земель;
обеспечить подключение к внешним инженерным сетям с момента _____, в соответствии с Ведомостью инженерных нагрузок, представленной Субарендатором;

(указать иные обязанности, не противоречащие законодательству)

17. Субарендатор обязан:

в течении 2-х месяцев со дня подписания настоящего договора обратиться за государственной регистрацией настоящего договора и основанного на нем права аренды земельного участка в _____ соответствующую организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

предоставить ведомость инженерных нагрузок в течение _____ ;
использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и условиями предоставления в субаренду согласно настоящему договору;

предоставить право Арендодателю или другому лицу, имеющему соответствующее разрешение Арендодателя, на прокладку и эксплуатацию линий электропередачи, связи и трубопроводов, других коммуникаций;

не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающей к нему территории. При нанесении вреда окружающей среде за счет собственных средств производить соответствующие мероприятия по его устранению или оплачивать их стоимость;

возместить в установленном порядке Арендодателю причиненный в результате своей деятельности вред, если состояние возвращаемого земельного участка по истечении срока договора не соответствует условиям, предусмотренным настоящим договором;

приступить к строительству капитального строения и в установленном порядке ввести его в эксплуатацию в сроки, определенные законодательством или утвержденной проектной документацией, если земельный участок предоставлен в субаренду для строительства капитального строения;

обеспечить Арендодателю и уполномоченным государственным органам, осуществляющим государственный контроль за использованием и охраной земель, свободный доступ на земельный участок;

своевременно вносить арендную плату;

выполнять на земельном участке в соответствии с законодательством природоохранные мероприятия, требования эксплуатационных служб по содержанию и эксплуатации подземных и наземных инженерных коммуникаций (сооружений) и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

незамедлительно (в течение 3-х календарных дней) письменно извещать Арендодателя и соответствующие государственные организации об авариях или стихийных бедствиях, нанесших земельному участку и близлежащим участкам вред, и своевременно принимать необходимые меры по предотвращению угрозы, дальнейшего повреждения земельного участка;

в случае прекращения Субарендатором своей деятельности направить в течение 3 календарных дней Арендодателю соответствующее письменное заявление в произвольной форме о расторжении настоящего договора в одностороннем порядке;

не нарушать права других землепользователей, землевладельцев, собственников, субарендаторов земельных участков;

возвратить предоставленный в субаренду земельный участок по истечении срока, на который он предоставлялся, либо своевременно обратиться за продлением срока субаренды;

в течение 3 рабочих дней предоставить Арендодателю ведомость инженерных нагрузок;

(указать иные обязанности, не противоречащие законодательству)

Ответственность сторон

18. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора в соответствии с законодательными актами.

19. Субарендатор несет ответственность за порчу земельного участка, нанесение вреда окружающей среде в результате своей хозяйственной деятельности.

20. Ни одна из сторон не несет ответственность за полное или частичное неисполнение своих обязательств, если неисполнение является следствием действия непреодолимой силы, такой, как наводнение, пожар, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, акты терроризма и забастовки, иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие после заключения настоящего договора. При возникновении ситуации, при которой стороной невозможно исполнение обязательств по настоящему договору, данная сторона обязана уведомить об этом в письменной форме другую сторону в течение 7 дней со дня их наступления.

21. В случае если арендная плата не перечислена в размере и сроки, указанные в пункте 11 настоящего договора, в графике платежей Субарендатор уплачивает:

- пени в размере ____% от суммы просроченной арендной платы за каждый день просрочки;

- проценты за пользование чужими денежными средствами в размере ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, действовавшей в соответствующие периоды просрочки, от суммы просроченной арендной платы за каждый день просрочки. Начисление пени и процентов производится, начиная со дня, следующего за днем наступления срока оплаты.

22. Субарендатор несет ответственность за убытки, причиненные Арендодателю неправомерным использованием Субарендатором земельного участка, в том числе в виде штрафных санкций, наложенных государственными органами и организациями в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением Субарендатором требований законодательства, иных норм и правил. Субарендатор несет ответственность также за допущенные нарушения правил противопожарной безопасности, технических, экологических, санитарных и иных норм, а также за возможные последствия таких нарушений (в том числе ущерб, причиненный сторонам настоящего договора, а также третьим лицам, штрафы и санкции, наложенные по решению уполномоченных органов и организаций и иные

неблагоприятные последствия) в размере причиненного и документально подтвержденного ущерба.

23. Уплата штрафа, пени и процентов за пользование чужими денежными средствами, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения ими обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков и не лишает Арендодателя права требовать досрочного расторжения настоящего договора.

24. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Субарендатор приводит за свой счет земельный участок, на котором осуществлялось строительство объектов в соответствии с настоящим Договором, в состояние, пригодное для дальнейшего использования, включая, при необходимости рекультивацию земель и снос объектов недвижимого имущества и незавершенных строительством, незаконсервированных капитальных строений, если сторонами не оговорено иное.

В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств по настоящему Договору, расходы, понесенные Субарендатором в ходе такой реализации, возмещению не подлежат.

25. При невыполнении резидентом или инвестором ОЭЗ «Бремино-Орша» договора об условиях хозяйственной деятельности в ОЭЗ «Бремино-Орша» Арендодатель имеет право в установленном порядке расторгнуть договор субаренды земельного участка и обратиться в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации прекращения права субаренды земельного участка.

26. Сторона, которая нарушила требования установленные в пункте 30 настоящего договора, самостоятельно несет все риски неблагоприятных последствий подобного не уведомления, и уплачивает штраф в размере _____ базовых величин .

Разрешение споров

27. В случае возникновения споров по вопросам, предусмотренным настоящим договором, или в связи с ним, стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Претензионный порядок разрешения споров является обязательным. Срок ответа на претензию – 10 календарных дней.

28. В случае невозможности разрешения указанных споров путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в Экономическом суде Витебской области. Примирительное право – право Республики Беларусь, язык судопроизводства – русский.

Прочие условия

29. Все изменения, приложения и дополнительные соглашения к договору действительны в случае, если они совершены в письменном виде и подписаны полномочными представителями обеих Сторон. Все изменения, приложения и дополнительные соглашения к договору являются его неотъемлемой частью.

Все приложения и дополнительные соглашения к договору, переданные посредством электронных средств связи (факс, электронная почта), обеспечивающие подтверждение факта и даты его получения, подписанные уполномоченными представителями Сторон, считаются обязательными для исполнения и являются неотъемлемой частью Договора, с последующим обязательным оформлением их Сторонами и передаче друг другу в оригинальном виде не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента направления первоначальных документов.

30. В случае изменения одной из Сторон места нахождения и/или почтового адреса, банковских реквизитов, исполнительного органа она обязана письменно проинформировать об этом другую Сторону в течение 5 (пяти) календарных дней с момента наступления соответствующего события.

31. Настоящий договор составлен на _____ (_____) листах, завизирован на каждом листе и подписан сторонами в шести экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу и находящихся:

два - у Арендодателя, один - в соответствующей организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, один - у Субарендатора, один - в инспекции Министерства по налогам и сборам по месту постановки плательщика на учет, один - в инспекции Министерства по налогам и сборам по месту нахождения земельного участка.

32. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Республики Беларусь.

33. _____

(указать иные условия, не противоречащие законодательству)

Реквизиты и подписи Сторон

Субарендатор

Арендодатель

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

МП

МП

Приложение
к Договору от
№ _____
субаренды земельного
участка

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Номер платежа	Дата платежа	Сумма платежа с НДС, USD
1		
2		
3		
...		
№		
ИТОГО		

Арендодатель

Субарендатор

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

(должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

МП

МП