

ДОГОВОР переуступки права аренды земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, с правом выкупа (договор с юридическим лицом был заключен по итогам торгов) <*>

г. _____ "___" _____ г.
_____, именуем__ в дальнейшем Арендатор, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем__ в дальнейшем Новый арендатор, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Арендатор с согласия Арендодателя обязуется передать Новому арендатору права и обязанности, предусмотренные договором аренды с правом выкупа земельного участка (свойства участка указаны в п. 1.2 - 1.15 (далее - участок)) между Арендатором и Арендодателем от "___" _____ г. N _____, заключенным по итогам торгов (протокол N _____ от "___" _____ г.), а Новый арендатор обязуется принять переданные ему права и обязанности.

1.2. Кадастровый план участка приводится в Приложении N 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Участок находится в муниципальной (государственной) собственности.

1.4. Местонахождение участка: _____.

1.5. Кадастровый номер участка: _____.

1.6. Общая площадь участка: _____.

1.7. Обременения участка: _____.

1.8. Ограничения использования: _____.

1.9. Разрешенное использование: _____.

1.10. Разрешение на застройку участка: _____.

1.11. Сведения о согласовании мест размещения объектов: _____.

1.12. Использование соседних земельных участков: _____.

1.13. Качественные свойства земли: _____.

1.14. Иная информация: _____.

1.15. Участок из оборота не изъят, его оборот не ограничен.

1.16. Арендатор передает имеющиеся у него права и обязанности по договору аренды в течение _____ дней с момента подписания настоящего Договора.

Передача прав и обязанностей оформляется передаточным актом.

На основании настоящего договора между Новым арендатором и Арендодателем оформляется новый договор аренды (или дополнительное соглашение к действующему договору аренды о замене Арендатора на Нового арендатора). Новый договор аренды (или дополнительное соглашение) подлежит государственной регистрации в соответствии с п. 3 ст. 609, ст. 624 и ст. 551 ГК РФ и ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

1.17. Арендатор гарантирует, что участок не обременен правами третьих лиц, третьи лица не имеют преимущественного права его покупки, его права или права Арендодателя на участок не оспариваются, он под арестом не находится, Арендатору ничего не известно о возможности изменения назначения использования участка, о возможности изъятия участка для государственных, муниципальных или публичных нужд.

1.18. Арендатор обязан передать Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие его права, а именно:

- Договор аренды участка с правом выкупа от "___" _____ г. N _____ со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его

неотъемлемой частью;

- свидетельство о государственной регистрации права Арендатора;
- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- иные документы, имеющиеся у Арендатора и относящиеся к договору, по которому происходит уступка прав.

Арендатор также обязан сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав арендатора по указанным договорам требования.

1.19. Арендатор несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и гарантирует наличие и передачу всех уступленных Новому арендатору прав и обязанностей.

2. ПЛАТА ЗА ПЕРЕУСТУПКУ. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер платы за переуступку права аренды участка составляет _____ рублей, в том числе НДС _____ руб.

2.2. Плата Новым арендатором вносится не позднее ____ дней с момента государственной регистрации нового договора аренды (дополнительного соглашения к действующему договору аренды N ____ о замене Арендатора на Нового арендатора) между Арендодателем и Новым арендатором путем перечисления указанной в п. 2.1 суммы на счет Арендатора.

2.3. Арендная плата по договору аренды N ____ составляет _____ рублей.

Выкупная стоимость участка по договору аренды N ____ составляет _____ рублей.

2.4. После переуступки прав и обязанностей от Арендатора к Новому арендатору размер арендной платы и порядок ее внесения сохраняются не менее одного года с момента подписания нового договора аренды (или дополнительного соглашения к действующему договору аренды N ____ о замене Арендатора на Нового арендатора).

3. ПЕРЕУСТУПАЕМЫЕ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Новый арендатор имеет право:

- использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на участке пресные подземные воды, а также закрытые водоемы в соответствии с законодательством РФ;
- иметь в собственности посевы и посадки сельскохозяйственных культур и насаждений, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации;
- по истечении срока Договора аренды участка имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды участка на новый срок, за исключением случаев, установленных законодательством;
- осуществлять другие права на использование участка, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Новый арендатор обязуется:

- использовать участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к категории земель и разрешенным использованием способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- своевременно производить арендные платежи за землю, установленные п. 2.3 настоящего Договора;
- не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на земле;
- не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством о земле.

4. ИМЕЮЩИЕСЯ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором и Новым арендатором;
- требовать досрочного прекращения Договора в случаях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору или Новому арендатору участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;
- по требованию Нового арендатора продать участок на условиях договора аренды N ____.

5. ПРАВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ

5.1. В случае если выяснится, что участок к моменту государственной регистрации нового договора аренды (дополнительного соглашения к действующему договору аренды N ____ о замене Арендатора на Нового арендатора) был обременен правами третьих лиц, Новый арендатор имеет право потребовать уменьшения размера платы либо расторжения настоящего договора.

5.2. При изъятии участка у Нового арендатора указанными в п. 5.1 третьими лицами по основаниям, возникшим до передачи ему прав аренды, Арендатор обязан возместить Новому арендатору понесенные последние убытки. Размер убытков определяется в размере рыночной стоимости участка, которая будет существовать в момент предъявления прав на участок третьими лицами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

6.2. В случае просрочки оплаты виновная сторона уплачивает потерпевшей стороне пени за каждый день просрочки в размере ____% от размера платежа, подлежащего оплате.

6.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от передачи прав аренды и/или от государственной регистрации нового договора аренды (или дополнительного соглашения к действующему договору аренды N ____ о замене Арендатора на Нового арендатора), должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой передачи и/или к действующему договору аренды N ____ о замене Арендатора на Нового арендатора государственной регистрации.

6.4. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

6.5. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

7.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее ____ дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

9.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

10.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.4. Договор составлен в трех экземплярах, из которых один находится у Арендатора, второй - у Нового арендатора, а третий - у Арендодателя.

10.5. Адреса и платежные реквизиты сторон:

Согласовано:

Арендодатель: _____

Арендатор: _____

Новый арендатор: _____

Приложение:

1. Кадастровый план участка.

2. Акт приема-передачи участка N __ от " __ " ____ г.

3. Договор аренды между Арендодателем и Арендатором от " __ " ____ г. N _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

<*> Выкуп юридическим лицом арендованного земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, регламентируется ст. 624 ГК РФ, п. 2 ст. 15, п. 8 ст. 22, ст. 38 ЗК РФ, п. 3 ст. 28 ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (ред. от 24.07.2008) и Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.11.2002 N 808 "Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной

собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков".
