|  |
| --- |
|  |
| Приказ ОАО "РЖД" от 07.11.2008 N 150 (ред. от 10.09.2019) "О порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД" (вместе с "Положением о порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД") |
|  |

ОАО "РОССИЙСКИЕ ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ"

ПРИКАЗ

от 7 ноября 2008 г. N 150

О ПОРЯДКЕ РАСПОРЯЖЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОАО "РЖД"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. Приказов ОАО "РЖД" от 15.06.2009 N 120,  от 01.10.2012 N 108, от 08.04.2014 N 17, от 10.11.2015 N 2666р,  от 16.02.2017 N 10, от 11.12.2017 N 119, от 01.08.2018 N 58,  от 10.09.2019 N 74) |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и пунктами 15 и 16 устава ОАО "РЖД" приказываю:

1. Утвердить и ввести в действие по истечении одного месяца с даты настоящего Приказа прилагаемое [Положение](#Par38) о порядке распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД" (далее - Положение).

2. Установить, что:

а) от имени ОАО "РЖД" наряду с генеральным директором - председателем правления ОАО "РЖД" правом на совершение сделок, предусмотренных [Положением](#Par38), обладают Центральная комиссия ОАО "РЖД" по вопросам совершения сделок с недвижимым имуществом ОАО "РЖД", руководители филиалов ОАО "РЖД" и иные лица, действующие на основании соответствующей доверенности, выданной в установленном порядке;

(в ред. Приказов ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119, от 01.08.2018 N 58)

б) от имени негосударственных (частных) учреждений ОАО "РЖД" правом на совершение сделок, предусмотренных [Положением](#Par38), обладают лица, уполномоченные уставом учреждения действовать от его имени без доверенности, а также иные лица, действующие на основании соответствующей доверенности, выданной компетентным должностным лицом учреждения либо иным уполномоченным лицом в порядке передоверия;

в) при передаче в субаренду недвижимого имущества, используемого ОАО "РЖД" по договору аренды, решение о совершении этой сделки принимается в соответствии с критериями, компетенцией и порядком, предусмотренными [Положением](#Par38) для совершения сделок по передаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности ОАО "РЖД".

При этом руководители филиалов ОАО "РЖД" (за исключением Центральной дирекции инфраструктуры) принимают решения о совершении сделок в отношении недвижимого имущества, используемого ОАО "РЖД" по договору аренды, правами по которому наделен филиал ОАО "РЖД", а начальники железных дорог (руководители региональных центров корпоративного управления) - филиалов ОАО "РЖД" также в отношении недвижимого имущества, используемого ОАО "РЖД" по договору аренды, правами по которому наделена Центральная дирекция инфраструктуры и расположенного в границах соответствующих железных дорог.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 01.10.2012 N 108)

[Подпункт "в"](#Par19) настоящего пункта не применяется в случае передачи в субаренду земельных участков, предоставленных ОАО "РЖД" в аренду.

3. Начальникам департаментов и управлений ОАО "РЖД", руководителям филиалов и других структурных подразделений ОАО "РЖД" обеспечить изучение причастными работниками [Положения](#Par38), утвержденного настоящим Приказом, и соблюдение установленных этим [Положением](#Par38) требований.

4. Руководителям филиалов и других структурных подразделений ОАО "РЖД" обеспечить в месячный срок приведение в соответствие с [Положением](#Par38), утвержденным настоящим Приказом, нормативных документов филиалов и других структурных подразделений ОАО "РЖД".

5. Признать утратившим силу Приказ ОАО "РЖД" от 9 июля 2004 г. N 100 "О порядке управления и распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД" по истечении одного месяца с даты настоящего Приказа.

Президент ОАО "РЖД"

В.И.ЯКУНИН

Утверждено

Приказом ОАО "РЖД"

от 7 ноября 2008 г. N 150

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ РАСПОРЯЖЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ ОАО "РЖД"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. Приказов ОАО "РЖД" от 15.06.2009 N 120,  от 01.10.2012 N 108, от 08.04.2014 N 17, от 10.11.2015 N 2666р,  от 16.02.2017 N 10, от 11.12.2017 N 119, от 01.08.2018 N 58,  от 10.09.2019 N 74) |

1. Общие положения

1. Настоящее Положение, разработанное в целях повышения эффективности использования недвижимого имущества ОАО "РЖД" при обеспечении устойчивой, стабильной и бесперебойной работы железнодорожного транспорта, определяет механизм реализации открытым акционерным обществом "Российские железные дороги" полномочий собственника в отношении недвижимого имущества, полномочия органов и должностных лиц ОАО "РЖД", подразделений аппарата управления ОАО "РЖД", руководителей филиалов ОАО "РЖД", а также негосударственных (частных) учреждений ОАО "РЖД" в сфере распоряжения указанным имуществом.

2. Настоящее Положение распространяется на сделки с недвижимым имуществом, находящимся в собственности ОАО "РЖД", и обязательно для исполнения всеми должностными лицами и подразделениями ОАО "РЖД", а также негосударственными (частными) учреждениями ОАО "РЖД".

Настоящее Положение не распространяется на сделки по использованию отдельных конструктивных элементов недвижимого имущества (размещение оптико-волоконных и электрических кабелей, оборудования, рекламных конструкций и т.д.).

(абзац введен Приказом ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17)

В случае если порядок распоряжения недвижимым имуществом урегулирован иными нормативными документами ОАО "РЖД" либо решениями генерального директора - председателя правления ОАО "РЖД", то применению подлежит порядок, установленный такими документами или решениями.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

3. Основными принципами распоряжения недвижимым имуществом ОАО "РЖД" являются:

1) основополагающий принцип - обеспечение потребностей государства, юридических и физических лиц в железнодорожных перевозках, работах и услугах, оказываемых железнодорожным транспортом:

а) при совершении сделок с недвижимым имуществом обязательно учитываются производственные и оперативно-хозяйственные нужды филиалов ОАО "РЖД" (их структурных подразделений), дочерних и зависимых обществ ОАО "РЖД", негосударственных (частных) учреждений ОАО "РЖД", а также условия обеспечения безопасности производственного процесса;

б) при совершении сделок с объектом недвижимого имущества в случае его временной невостребованности в производственном процессе такой объект подлежит сохранению в собственности ОАО "РЖД";

2) принцип полноты учета недвижимого имущества: по общему правилу не допускается совершение сделок с недвижимым имуществом ОАО "РЖД", не прошедшим учет в Едином реестре прав на недвижимое имущество ОАО "РЖД" (далее - ЕРП);

3) принцип обоснованности принимаемых решений: распоряжение недвижимым имуществом ОАО "РЖД" должно осуществляться на основании полной и всесторонней информации, необходимой для достижения наиболее эффективного результата от сделки (об объекте сделки, его стоимости, о состоянии производственно-технологического комплекса, в состав которого входит объект, характере использования объекта в производственной деятельности, перспективных планах его развития), в том числе с привлечением в случае необходимости сторонних специалистов;

4) принцип наилучшего использования: распоряжение недвижимым имуществом ОАО "РЖД" при соблюдении основополагающего принципа должно обеспечивать извлечение максимального дохода для ОАО "РЖД"; вовлечение в гражданский оборот объектов, используемых в производственном процессе, возможно, если в результате совершения сделок с ними обеспечивается непрерывность этого процесса и одновременно получение ОАО "РЖД" необходимых экономических благ;

5) принцип возмездности: совершение сделок с недвижимым имуществом ОАО "РЖД" осуществляется по общему правилу на возмездной основе, при этом цена сделки определяется с учетом отчета независимого оценщика о величине рыночной стоимости (арендной платы) имущества либо права на заключение договора в отношении такого имущества; исключение составляют случаи, предусмотренные настоящим Положением или решениями генерального директора - председателя правления ОАО "РЖД";

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

6) принцип гласности: в случае совершения сделок с недвижимым имуществом ОАО "РЖД" на торгах информация о намерении ОАО "РЖД" совершить сделку должна доводиться до сведения максимального количества потенциальных контрагентов и отвечать требованиям достоверности, полноты и своевременности;

7) принцип конкурентного распоряжения недвижимым имуществом: совершение сделок с недвижимым имуществом ОАО "РЖД" осуществляется по общему правилу на торгах; исключение составляют случаи, предусмотренные настоящим Положением.

4. В настоящем Положении используются следующие понятия:

недвижимое имущество - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

строения - здания, сооружения;

инвестиционный проект - комплекс работ, связанных с вложением инвестором денежных средств и иного имущества в проектирование, строительство, реконструкцию, модернизацию, перепрофилирование, переустройство, перепланировку, ввод в эксплуатацию объектов недвижимости, инфраструктуры и (или) оборудования в соответствии с градостроительным и иным законодательством Российской Федерации, а также совокупность дополнительных действий, связанных с инвестированием;

инвестор - физическое, юридическое лицо или объединение указанных лиц, осуществляющие за счет собственных и (или) привлеченных средств инвестиционный проект;

результат инвестирования - объект недвижимого имущества либо имущественный комплекс, созданный в результате реализации инвестиционного проекта;

договор аренды на инвестиционных условиях - договор аренды недвижимого имущества, предусматривающий обязательства инвестора по реализации за счет собственных и (или) привлеченных средств инвестиционного проекта, в том числе с последующей передачей результата инвестирования в аренду этому инвестору;

инвестиционный договор - договор простого товарищества (договор о совместной деятельности), предусматривающий обязательства сторон соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица с целью реализации инвестиционного проекта на условиях внесения одной из сторон (сторонами) в качестве вклада недвижимого имущества и возникновения права общей долевой собственности сторон на это имущество и (или) результат инвестирования;

сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое по соглашению сторон или по решению суда, например, для прохода, проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

вокзал - совокупность станционных зданий, сооружений и обустройств, необходимых для обслуживания пассажиров и предоставления им сопутствующих платных услуг и расположенных на одной железнодорожной станции (пассажирском остановочном пункте), а именно:

здание вокзала (пассажирское здание, павильон);

пассажирские платформы (перроны) с навесами и без них;

переходы через железнодорожные пути в одном либо в разных уровнях (переходные тоннели, конкорсы, мосты и другие);

малые архитектурные формы, в том числе стационарные торговые киоски;

привокзальная площадь (сооружение).

Вокзал в зависимости от местных условий может иметь не все перечисленные элементы;

незастроенный земельный участок, незастроенная часть земельного участка - земельный участок или часть земельного участка, свободные от строений, в том числе части земельных участков сверх площади, непосредственно занятой строениями и необходимой для их использования.

2. Сделки, совершаемые с недвижимым имуществом

5. С недвижимым имуществом могут совершаться следующие сделки, различающиеся:

1) по видам сделок:

а) договор ссуды (безвозмездного пользования);

б) договор купли-продажи;

в) договор аренды;

г) договор аренды на инвестиционных условиях;

д) инвестиционный договор;

е) договор финансовой аренды (лизинга);

(пп. "e" введен Приказом ОАО "РЖД" от 16.02.2017 N 10)

ж) соглашение об установлении сервитута;

(пп. "ж" введен Приказом ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

з) договор дарения (пожертвования);

(пп. "з" введен Приказом ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

и) договор мены;

(пп. "и" введен Приказом ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

2) по способу совершения сделки:

а) на торгах в форме конкурса или аукциона;

б) без проведения торгов.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17)

6. В случаях, определенных решениями Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, а также решениями уполномоченных органов ОАО "РЖД", с недвижимым имуществом ОАО "РЖД" могут совершаться иные сделки в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Не допускается совершение сделок купли-продажи либо иных сделок, влекущих переход права собственности, в отношении недвижимого имущества ОАО "РЖД", не включенного в реестр непрофильных активов ОАО "РЖД" и принадлежащего на праве оперативного управления негосударственным (частным) учреждениям ОАО "РЖД" (без предварительного изъятия этого имущества у учреждения ОАО "РЖД" и прекращения права оперативного управления).

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

7. Сделки с недвижимым имуществом ОАО "РЖД" могут совершаться на основании решений:

1) Правительства Российской Федерации в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и уставом ОАО "РЖД";

2) общего собрания акционеров ОАО "РЖД";

3) совета директоров ОАО "РЖД";

4) генерального директора - председателя правления ОАО "РЖД";

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

5 - 6) исключены. - Приказ ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119;

7) Центральной комиссии ОАО "РЖД" по вопросам совершения сделок с недвижимым имуществом ОАО "РЖД" (далее - Центральная комиссия);

(пп. 7 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

8) руководителя филиала ОАО "РЖД";

9) исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 01.08.2018 N 58.

8. Сделки с недвижимым имуществом ОАО "РЖД", принадлежащим на праве оперативного управления негосударственным (частным) учреждениям ОАО "РЖД", совершаются учреждениями на основании решений органов и должностных лиц, указанных в [пункте 7](#Par108) настоящего Положения.

3. Критерии выбора способа распоряжения недвижимым

имуществом и вида сделки, компетенция в принятии решений

о совершении сделок

9. Определение вида сделки, совершаемой в отношении недвижимого имущества, осуществляется на основе анализа наиболее эффективного его использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости объекта недвижимого имущества будет максимальной.

10. Основными критериями, определяющими выбор вида сделки с конкретным недвижимым имуществом, являются:

1) производственная необходимость;

2) уровень развития регионального рынка недвижимости (в целях настоящего Положения рынок недвижимости признается развитым в населенных пунктах с численностью населения свыше 200 тыс. человек, а также непосредственно вблизи таких населенных пунктов и на курортах);

3) физический износ недвижимого имущества по данным органов технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости.

11. Исходя из указанных в [пункте 10](#Par126) настоящего Положения критериев при определении вида сделки с недвижимым имуществом, учитывая производственные ограничения, следует руководствоваться следующим:

1) аренда недвижимого имущества является предпочтительным видом сделки при развитом рынке недвижимости и физическом износе объекта не более 50 процентов;

1.1) аренда недвижимого имущества с инвестиционными условиями является предпочтительным видом сделки при физическом износе объекта более 50 процентов и потребности ОАО "РЖД" в сохранении за собой права собственности на объект вне зависимости от степени развитости рынка недвижимости;

(пп. 1.1 введен Приказом ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17)

2) предоставление недвижимого имущества для реализации инвестиционного проекта является предпочтительным видом сделки при развитом рынке недвижимости и потребности ОАО "РЖД" в связи с реализацией инвестиционного проекта в приобретении имущества, отличного от денежных средств;

3) продажа недвижимого имущества является предпочтительным видом сделки при отсутствии производственной необходимости сохранения объекта в составе имущества ОАО "РЖД" вне зависимости от физического износа недвижимого имущества, а также степени развитости рынка недвижимости.

12. Цена по сделкам с недвижимым имуществом, указанным в [подпунктах 1б](#Par89) - [1е пункта 5](#Par93) настоящего Положения, в том числе начальная цена предмета торгов, по результатам которых совершаются эти сделки, определяется в соответствии с [разделом 9](#Par458) настоящего Положения.

(п. 12 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

13. Совершение сделок с недвижимым имуществом осуществляется с учетом ограничений в обороте имущества ОАО "РЖД", предусмотренных статьей 8 Федерального закона "Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта" и Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2004 г. N 57 "Об ограниченных в обороте объектах имущества открытого акционерного общества "Российские железные дороги".

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.  Приказом ОАО "РЖД" от 01.08.2011 N 104 утверждено Положение о порядке организации и проведения торгов при распоряжении объектами недвижимого имущества. |

14. Сделки с недвижимым имуществом осуществляются исключительно на торгах в следующих случаях:

1) продажа недвижимого имущества, включенного в реестр непрофильных активов ОАО "РЖД" в соответствии с программой отчуждения непрофильных активов ОАО "РЖД";

2) передача в аренду недвижимого имущества, расположенного в населенном пункте с численностью населения более 250 тыс. человек;

3) передача в аренду недвижимого имущества при наличии заявок от двух и более лиц, претендующих на предоставление в аренду этого имущества, вне зависимости от численности населения в соответствующем населенном пункте;

4) предоставление недвижимого имущества в аренду на инвестиционных условиях либо на основании инвестиционного договора.

По решению генерального директора - председателя правления ОАО "РЖД" либо Центральной комиссии, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Положением, сделки с недвижимым имуществом могут совершаться без проведения торгов.

Соглашение об установлении сервитута заключается без проведения торгов.

(п. 14 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

15. Компетенция лиц и органов, уполномоченных принимать решения о совершении сделок с недвижимым имуществом:

1) совет директоров ОАО "РЖД" принимает решения об отчуждении недвижимого имущества по цене ниже его балансовой стоимости и решения о безвозмездном отчуждении недвижимого имущества, за исключением случаев, установленных программой отчуждения непрофильных активов ОАО "РЖД";

(пп. 1 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

2) генеральный директор - председатель правления ОАО "РЖД" принимает решения о совершении любых сделок с недвижимым имуществом в пределах, установленных законодательством Российской Федерации, уставом ОАО "РЖД" и программой отчуждения непрофильных активов ОАО "РЖД", за исключением решений, принятие которых отнесено к компетенции совета директоров ОАО "РЖД";

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

3) Центральная комиссия в порядке, установленном нормативными документами ОАО "РЖД", в соответствии с программой отчуждения непрофильных активов ОАО "РЖД" принимает решения о совершении любых сделок с недвижимым имуществом, об определении и исполнении условий сделок с недвижимым имуществом и (или) установлении порядка их совершения, за исключением решений, принятие которых отнесено к компетенции совета директоров ОАО "РЖД", в том числе:

(в ред. Приказов ОАО "РЖД" от 01.08.2018 N 58, от 10.09.2019 N 74)

а) сделки по продаже и передаче в аренду железнодорожных путей;

б) сделки по передаче в аренду недвижимого имущества на срок более 5 лет в отношении объектов, которыми наделены железные дороги, Центральная дирекция инфраструктуры, Трансэнерго, на срок более 10 лет в отношении объектов, которыми наделена Дирекция железнодорожных вокзалов, и на срок более 3 лет или площадью более 1000 кв. м в отношении объектов, которыми наделены иные филиалы ОАО "РЖД";

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

в) сделки по передаче в аренду недвижимого имущества на инвестиционных условиях, а также заключение инвестиционных договоров;

4) исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 01.08.2018 N 58;

5) руководители филиалов ОАО "РЖД" (за исключением железных дорог, Дирекции железнодорожных вокзалов, Центральной дирекции инфраструктуры, Трансэнерго) принимают решения о совершении следующих сделок в отношении недвижимого имущества, которым наделен филиал ОАО "РЖД":

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

а) сделки по передаче в аренду недвижимого имущества площадью не более 1000 кв. м на срок не более 3 лет (за исключением линейно-протяженных объектов, объектов, измеряемых в куб. м, и единых недвижимых комплексов);

б) сделки по передаче в безвозмездное пользование:

строений (помещений), а также земельных участков (их частей), расположенных под соответствующими строениями и необходимых для их использования, федеральным органам государственной власти и их территориальным органам, фактически занимавшим эти строения (помещения) по состоянию на 9 июля 2004 г. и продолжающим их использовать;

строений (помещений), а также земельных участков (их частей), расположенных под соответствующими объектами недвижимости и необходимых для их использования, в случаях, установленных федеральными законами;

инженерных сетей, обеспечивающих эксплуатацию объектов жилищного фонда, публично-правовым образованиям, в собственность которых переданы соответствующие объекты жилищного фонда;

помещений (частей помещений) площадью не более 30 кв. м каноническим подразделениям Русской православной церкви для размещения молельных комнат;

помещений (частей помещений) площадью не более 10 кв. м каноническим подразделениям Русской православной церкви для распространения литературы духовного содержания и церковной утвари;

в) сделки по передаче в аренду аутсорсерам, выбранным в установленном порядке, без проведения торгов недвижимого имущества, необходимого для оказания услуг, выполнения работ, переданных на аутсорсинг, и расположенного в населенных пунктах с численностью населения более 250 тыс. человек;

г) сделки по передаче в аренду дочерним и зависимым обществам ОАО "РЖД" без проведения торгов недвижимого имущества, расположенного в населенных пунктах с численностью населения более 250 тыс. человек, при условии согласования Департаментом корпоративного имущества отчета независимого оценщика о рыночной величине арендной платы;

д) сделки по передаче в аренду арендатору, надлежащим образом исполняющему свои обязанности по договору аренды, без проведения торгов дополнительных объектов недвижимого имущества общей площадью, не превышающей 20 процентов арендуемой указанным арендатором площади в этом же строении;

е) сделки по передаче в аренду кредитным организациям, с которыми ОАО "РЖД" заключены договоры на оказание услуг по открытию, ведению банковских счетов и осуществлению расчетов по ним (обслуживание зарплатных проектов ОАО "РЖД"), без проведения торгов недвижимого имущества, необходимого для размещения банкоматов и расположенного в населенных пунктах с численностью населения более 250 тыс. человек;

ж) сделки по перемене лиц по заключенным согласно решению руководителя филиала ОАО "РЖД" договорам аренды (субаренды);

з) сделки по передаче в аренду без проведения торгов недвижимого имущества площадью не более 3 кв. м на срок не более 3 лет в любых населенных пунктах в случае формирования цены сделки с арендаторами исходя из принципа доходности, указанного в [пункте 91](#Par462) настоящего Положения;

6) начальник Дирекции железнодорожных вокзалов принимает решения о совершении в отношении недвижимого имущества, которым наделена Дирекция железнодорожных вокзалов, следующих сделок:

а) сделки по передаче в аренду недвижимого имущества на срок не более 10 лет;

б) сделки, предусмотренные [подпунктами 5б](#Par164) - [5ж](#Par174) настоящего пункта;

7) начальники железных дорог в порядке, установленном [пунктами 38](#Par289) - [41](#Par299) настоящего Положения, принимают решения о совершении в отношении недвижимого имущества, которым наделена железная дорога, а также в отношении недвижимого имущества, расположенного в границах соответствующей железной дороги, которым наделены Центральная дирекция инфраструктуры, Трансэнерго (порядок взаимодействия между железными дорогами, Центральной дирекцией инфраструктуры, Трансэнерго по вопросам распоряжения недвижимым имуществом, которым наделены Центральная дирекция инфраструктуры, Трансэнерго, определяется регламентами взаимодействия, утверждаемыми в соответствии с нормативными документами ОАО "РЖД"), следующих сделок:

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

а) сделки по передаче в аренду недвижимого имущества (за исключением железнодорожных путей) на срок не более 5 лет;

б) сделки по передаче в аренду без проведения торгов объектов недвижимого имущества, расположенных в любых населенных пунктах, негосударственным (частным) учреждениям ОАО "РЖД", публично-правовым образованиям, государственным и муниципальным предприятиям и учреждениям, негосударственным пенсионным фондам, которыми осуществляется пенсионное обеспечение работников ОАО "РЖД" в соответствии с заключенными между ОАО "РЖД" и негосударственными пенсионными фондами договорами негосударственного пенсионного обеспечения, дочерним и зависимым обществам ОАО "РЖД", аутсорсерам (в отношении недвижимого имущества, необходимого для оказания услуг, выполнения работ, переданных на аутсорсинг), выбранным в установленном порядке, кредитным организациям, с которыми ОАО "РЖД" заключены договоры на оказание услуг по открытию, ведению банковских счетов и осуществлению расчетов по ним (обслуживание зарплатных проектов ОАО "РЖД");

в) сделки по передаче в аренду без проведения торгов арендатору, надлежащим образом исполняющему свои обязанности по договору аренды, дополнительных объектов недвижимого имущества общей площадью, не превышающей 20 процентов первоначально переданной в аренду указанному арендатору площади в этом же строении;

г) сделки по передаче в аренду без проведения торгов недвижимого имущества на срок не более 5 лет в любых населенных пунктах в случае формирования цены сделки с арендаторами исходя из принципа доходности, указанного в [пункте 91](#Par462) настоящего Положения;

д) сделки по перемене лиц по заключенным согласно решению начальника железной дороги договорам аренды (субаренды), купли-продажи (с рассрочкой или отсрочкой оплаты);

е) сделки по передаче в безвозмездное пользование:

строений (помещений), а также земельных участков (их частей), расположенных под соответствующими объектами недвижимости и необходимых для их использования, в случаях, установленных федеральными законами;

инженерных сетей, обеспечивающих эксплуатацию объектов жилищного фонда, публично-правовым образованиям, в собственность которых переданы соответствующие объекты жилищного фонда;

помещений (частей помещений) площадью не более 30 кв. м каноническим подразделениям Русской православной церкви для размещения молельных комнат;

помещений (частей помещений) площадью не более 10 кв. м каноническим подразделениям Русской православной церкви для распространения литературы духовного содержания и церковной утвари;

недвижимого имущества негосударственным (частным) учреждениям здравоохранения ОАО "РЖД";

недвижимого имущества государственным (муниципальным) учреждениям здравоохранения с целью организации медицинских кабинетов в образовательных учреждениях ОАО "РЖД";

недвижимого имущества государственным образовательным учреждениям среднего и высшего профессионального образования, осуществляющим профессиональную подготовку кадров для ОАО "РЖД", для организации учебной деятельности;

ж) сделки по установлению сервитута в пользу лиц, осуществляющих размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений; осуществляющих изыскательские работы; проводящих работы, связанные с использованием недр;

з) сделки по продаже недвижимого имущества, включенного в реестр непрофильных активов ОАО "РЖД", на открытом или комбинированном аукционе, в том числе в электронной форме. Решения принимаются в отношении недвижимого имущества, которым наделена соответствующая железная дорога, а также недвижимого имущества, расположенного в границах соответствующей железной дороги, вне зависимости от его балансовой принадлежности.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

В случаях если недвижимое имущество расположено в населенных пунктах, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, а также на территориях Московской, Ленинградской областей, Щербиновского, Ейского, Каневского, Приморско-Ахтарского, Славянского, Темрюкского, Туапсинского районов и в гг. Анапе, Геленджике, Новороссийске, Сочи, Москве и Санкт-Петербурге либо его рыночная, кадастровая или остаточная стоимость на дату принятия решения превышает 10 млн. рублей, то начальная цена первого аукциона устанавливается в размере рыночной стоимости, определенной в соответствии с согласованным с Департаментом корпоративного имущества отчетом независимого оценщика;

и) сделки по продаже доли в праве общей долевой собственности участнику долевой собственности и земельных участков лицам, являющимся собственниками недвижимого имущества, расположенного на данных участках, по цене не ниже рыночной стоимости недвижимого имущества, определенной в соответствии с отчетом независимого оценщика, вне зависимости от месторасположения (в отношении имущества, которым наделена соответствующая железная дорога, а также имущества, расположенного в границах соответствующей железной дороги, которым наделены иные филиалы ОАО "РЖД");

к) сделки по передаче в аренду недвижимого имущества, принадлежащего на праве оперативного управления негосударственным (частным) образовательным учреждениям ОАО "РЖД", расположенным в границах соответствующей железной дороги, на срок не более 5 лет;

л) сделки по дарению (пожертвованию) публично-правовым образованиям объектов социальной сферы, здравоохранения и образования, оптимизация которых предусмотрена утвержденными советом директоров ОАО "РЖД" концепциями реформирования, при принятии одаряемым обязательств по сохранению социального назначения объектов, а также объектов автодорожной инфраструктуры (автодорожных путепроводов, автомобильных дорог), жилых помещений, объектов инженерной инфраструктуры, не задействованных в технологическом процессе ОАО "РЖД". Решения в отношении указанных объектов недвижимого имущества принимаются вне зависимости от их балансовой принадлежности;

(пп. "л" введен Приказом ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

8) начальник Центральной дирекции здравоохранения принимает решения о совершении сделок по передаче в аренду недвижимого имущества, принадлежащего на праве оперативного управления негосударственным (частным) учреждениям здравоохранения ОАО "РЖД", на срок не более 5 лет.

В случае возникновения неопределенности относительно компетенции в принятии решений о совершении сделок Департамент корпоративного имущества определяет руководителя филиала ОАО "РЖД", уполномоченного принимать решение о совершении сделки.

Должностные лица, указанные в [подпунктах 5](#Par161) - [8](#Par202) настоящего пункта, принимают решения о совершении сделок, не относящихся в соответствии с [подпунктом 3](#Par154) настоящего пункта к компетенции Центральной комиссии.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 01.08.2018 N 58)

Должностные лица и органы, уполномоченные в соответствии с настоящим Положением принимать решения о совершении сделок по передаче в аренду недвижимого имущества, вправе принимать решения о передаче в аренду соответствующего недвижимого имущества на неопределенный срок.

(п. 15 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

16. Исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119.

17. Должностное лицо или органы, указанные в [подпунктах 1](#Par150) - [3 пункта 15](#Par154) настоящего Положения, вправе принимать решения о совершении сделок с недвижимым имуществом в рамках компетенции нижестоящего должностного лица или органа, в том числе руководителя филиала ОАО "РЖД", а также изымать из ведения этого должностного лица или органа решение вопроса о совершении сделки (сделок) с недвижимым имуществом.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

18. Исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119.

19. Проведение торгов на право заключения сделки с недвижимым имуществом на основании решений руководителей филиалов ОАО "РЖД", а также публикация сообщений об их проведении допускаются исключительно при условии предварительного размещения информации о проведении торгов на сайте ОАО "РЖД" в разделе Департамента корпоративного имущества. До размещения этой информации проведение торгов на право заключения сделки с недвижимым имуществом и публикация сообщений об их проведении не допускаются. Порядок и форма размещения информации на сайте ОАО "РЖД", ее содержание, а также случаи размещения информации о проведении торгов на право заключения договора аренды или субаренды недвижимого имущества определяются Департаментом корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

Заключение договоров аренды недвижимого имущества без проведения торгов осуществляется при условиях предварительного (не менее чем за 15 календарных дней) размещения информации о наличии соответствующих свободных арендопригодных площадей на сайте ОАО "РЖД" в разделе Департамента корпоративного имущества и проведения мероприятий по привлечению потенциальных арендаторов, в том числе путем размещения объявлений на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" со ссылкой на сайт ОАО "РЖД" в части сделок с недвижимостью. Регламент предварительного размещения информации утверждается Департаментом корпоративного имущества.

(абзац введен Приказом ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17; в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

4. Порядок принятия решений о совершении сделок

20. Предложения о совершении сделок с недвижимым имуществом могут вноситься любым заинтересованным лицом, подразделениями аппарата управления ОАО "РЖД", филиалами и другими структурными подразделениями ОАО "РЖД", негосударственными (частными) учреждениями ОАО "РЖД".

21. В случае если принятие решения о совершении сделки с объектом недвижимого имущества относится к компетенции должностного лица или органов, указанных в [подпунктах 1](#Par149) - [3 пункта 15](#Par149) настоящего Положения, поступившее в ОАО "РЖД" предложение о совершении такой сделки рассматривается Департаментом корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

Абзац исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 01.08.2018 N 58.

22. В случае если принятие решения о совершении сделки с объектом недвижимого имущества относится к компетенции руководителя филиала ОАО "РЖД", предложение о совершении такой сделки рассматривается непосредственно филиалом.

При этом в отношении недвижимого имущества, которым наделена Центральная дирекция инфраструктуры и расположенного в границах соответствующих железных дорог, предложение о совершении такой сделки рассматривается соответствующими железными дорогами (региональными центрами корпоративного управления) - филиалами ОАО "РЖД".

(абзац введен Приказом ОАО "РЖД" от 01.10.2012 N 108)

23. Вместе с предложением о совершении сделки в Департамент корпоративного имущества направляются документы в электронном виде, подписанные руководителем филиала ОАО "РЖД", негосударственного (частного) учреждения ОАО "РЖД", начальником железной дороги (руководителем регионального центра корпоративного управления) - филиала ОАО "РЖД", в границах которого расположено соответствующее недвижимое имущество (в отношении недвижимого имущества, которым наделена Центральная дирекция инфраструктуры), путем прикрепления их к реестровой и договорной частям Системы управления имущественным комплексом (далее - СУИК) в порядке и по перечню, установленным Департаментом корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

Если на момент поступления обращения филиала ОАО "РЖД" с предложением о совершении сделки в СУИК отсутствуют информация и сканированные копии документов, необходимых для принятия решения, Департамент корпоративного имущества возвращает обращение филиала ОАО "РЖД" без рассмотрения.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

При наличии замечаний к представленным в СУИК документам Департамент корпоративного имущества вправе требовать от филиала ОАО "РЖД" внесения данных и прикрепления соответствующих документов к карточке объекта или карточке договора (предложения о совершении сделки) в СУИК, при этом предложение о совершении сделки в СУИК возвращается на доработку (отклоняется).

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

Запрещается представлять на бумажных носителях копии документов, которые могут быть прикреплены в СУИК к карточке объекта или карточке договора (предложению о совершении сделки).

На бумажных носителях документы представляются только в исключительных случаях, а именно:

отсутствие технической возможности по прикреплению в СУИК документа, формат которого превышает формат A4;

представление оригинала отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости (арендной платы) объекта недвижимого имущества либо права на заключение договора в отношении этого объекта;

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

представление нотариально заверенных копий документов;

по распоряжению начальника Департамента корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

При принятии решения о совершении сделки, находящейся в компетенции руководителя филиала ОАО "РЖД", в том числе начальников Дирекции железнодорожных вокзалов и Дирекции медицинского обеспечения, применяется порядок сбора документов, указанный в настоящем пункте.

(п. 23 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 01.10.2012 N 108)

24. В обращении с предложением о совершении сделки с недвижимым имуществом должны быть указаны все существенные условия сделки, в том числе:

при передаче недвижимого имущества в ссуду (безвозмездное пользование) - срок ссуды, цель использования имущества ссудополучателем, обоснование совершения безвозмездной сделки;

при передаче недвижимого имущества в аренду - срок аренды, величина арендной платы, цель использования имущества арендатором;

при передаче недвижимого имущества в аренду на инвестиционных условиях - срок аренды, сроки реализации инвестиционного проекта, этапы реализации инвестиционного проекта (их содержание), точный либо ориентировочный объем инвестиций, основные характеристики инвестиционного проекта и результата инвестирования (назначение, площадь (общая, жилая), этажность, протяженность и т.п.), величина арендной платы, условия финансирования инвестиционного проекта, расчетов сторон, сведения об окружающей застройке;

при установлении сервитута - срок действия сервитута, величина платы за сервитут, обоснование и цели установления сервитута, пределы действия сервитута и их обоснование.

(абзац введен Приказом ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

25. Департамент корпоративного имущества при необходимости может затребовать иные документы, в том числе подтверждающие платежеспособность другой стороны (сторон) сделки.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

26. Исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 01.10.2012 N 108.

27. При поступлении в Департамент корпоративного имущества обращений с предложением о совершении сделки от подразделений аппарата управления ОАО "РЖД", структурных подразделений ОАО "РЖД", физических и (или) юридических лиц документы, перечисленные в [пункте 23](#Par226) настоящего Положения, запрашиваются Департаментом корпоративного имущества у подразделений аппарата управления ОАО "РЖД", филиалов и других структурных подразделений ОАО "РЖД", негосударственных (частных) учреждений ОАО "РЖД". Указанные документы должны быть представлены в Департамент корпоративного имущества в течение 2 недель, если иное не предусмотрено решением Департамента корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

28. При поступлении от третьих лиц обращения с предложением о совершении сделки с недвижимым имуществом копия обращения может быть направлена Департаментом корпоративного имущества филиалу ОАО "РЖД", другому структурному подразделению ОАО "РЖД", негосударственному (частному) учреждению ОАО "РЖД", использующим соответствующее недвижимое имущество. При получении копии обращения заявителя филиал ОАО "РЖД", другое структурное подразделение ОАО "РЖД", негосударственное (частное) учреждение ОАО "РЖД" обязаны в течение 2 недель представить в Департамент корпоративного имущества документы, указанные в [пункте 23](#Par226) настоящего Положения, если иное не предусмотрено решением Департамента корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

29. В случае возможности и целесообразности заключения сделки и при наличии сведений и документов, необходимых для подготовки решения о ее совершении, Департамент корпоративного имущества в течение месяца подготавливает проект такого решения, определяющий вид, способ и основные условия сделки.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

В случае принятия уполномоченным должностным лицом или Центральной комиссией решения о нецелесообразности совершения сделки Департамент корпоративного имущества направляет лицу, представившему соответствующее предложение, обоснованный отказ в совершении сделки.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

30. Решение генерального директора - председателя правления ОАО "РЖД" о совершении сделки оформляется распоряжением, поручением, письмом либо положительной резолюцией на докладной записке первого заместителя генерального директора ОАО "РЖД", заместителя генерального директора, в ведении которого находятся вопросы корпоративного управления, или Департамента корпоративного имущества.

Решение Центральной комиссии о совершении сделки оформляется протоколом заседания Центральной комиссии.

Начальник железной дороги вправе делегировать полномочия по принятию решений о совершении сделки (за исключением решений о продаже недвижимого имущества) заместителям начальника железной дороги. Руководитель иного филиала ОАО "РЖД" вправе делегировать полномочия по принятию решений о совершении сделки (за исключением решений о продаже недвижимого имущества) заместителям руководителя филиала. При этом заместитель начальника железной дороги (заместитель руководителя филиала), наделенный указанными полномочиями, не вправе делегировать их иным лицам. Решение руководителя филиала ОАО "РЖД" или уполномоченного им должностного лица о совершении сделки оформляется в порядке, определенном руководителем филиала ОАО "РЖД";

Решение о совершении сделки должно содержать все существенные условия сделки.

Оригиналы и визовые экземпляры документов, которыми оформлено решение о совершении сделки, подлежат постоянному архивному хранению в установленном порядке. В случаях, когда в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации оригиналы указанных документов должны передаваться уполномоченным органам государственной власти, постоянному архивному хранению подлежат визовые экземпляры таких документов.

Абзац исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 01.08.2018 N 58.

(п. 30 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

31. Проекты решений генерального директора - председателя правления ОАО "РЖД" о совершении сделок должны быть согласованы причастными подразделениями аппарата управления ОАО "РЖД".

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

В целях сокращения сроков согласования проекта решения о совершении сделки допускается визирование копий проекта решения одновременно всеми причастными подразделениями, за исключением Правового департамента.

32. Причастное подразделение аппарата управления ОАО "РЖД" согласовывает проект решения о совершении сделки либо направляет в Департамент корпоративного имущества в течение 5 дней с даты поступления проекта решения на согласование мотивированные замечания и предложения.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

33. При наличии разногласий по проекту решения о совершении сделки Департамент корпоративного имущества может обеспечить проведение согласительных совещаний с участием соответствующих подразделений аппарата управления ОАО "РЖД" с целью принятия взаимоприемлемого решения, а также направить в установленном порядке предложение о вынесении вопроса о совершении сделки на рассмотрение Центральной комиссии.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

34. Проект решения о совершении сделки, предусматривающей реализацию инвестиционного проекта по строительству объектов жилищного фонда или объектов социальной сферы, должен быть согласован с Департаментом социального развития.

(п. 34 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

35. Порядок подготовки предложений о вовлечении объектов недвижимости, земельных участков или имущественных комплексов в гражданский оборот на основании инвестиционного договора и их рассмотрения Центральной комиссией устанавливается нормативными документами ОАО "РЖД".

36. На основании решения о совершении сделки заключается договор или соглашение об установлении сервитута либо проводятся торги. В решении о совершении сделки должно быть указано должностное лицо, уполномоченное на заключение договора или соглашения об установлении сервитута от имени ОАО "РЖД" либо негосударственного (частного) учреждения ОАО "РЖД" и ответственное за его исполнение.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

37. В ходе выполнения договоров аренды и безвозмездного пользования, соглашения об установлении сервитута должностное лицо, указанное в [пункте 36](#Par276) настоящего Положения, самостоятельно в установленном законодательством Российской Федерации и внутренними документами ОАО "РЖД" порядке вправе принимать решение:

об уменьшении переданных в аренду, безвозмездное пользование, обремененных сервитутом площадей;

об увеличении размера арендной платы по договору аренды;

о расторжении, прекращении действия договоров аренды, безвозмездного пользования, соглашения об установлении сервитута;

о внесении изменений в договор аренды, безвозмездного пользования, соглашение об установлении сервитута для приведения их в соответствие с требованиями внутренних документов ОАО "РЖД";

о согласовании передачи в залог права аренды земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества третьего лица;

о согласовании передачи арендуемого имущества в субаренду;

об изменении места расположения переданных в аренду, безвозмездное пользование площадей в одном здании (сооружении) при условии, что общая площадь не увеличивается.

Иные изменения могут вноситься в договоры аренды и безвозмездного пользования, соглашение об установлении сервитута по согласованию с Департаментом корпоративного имущества, за исключением вопросов, относящихся к компетенции генерального директора - председателя правления ОАО "РЖД", Центральной комиссии.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 01.08.2018 N 58)

(п. 37 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

38. При проведении торгов по продаже недвижимого имущества в форме аукциона применяются последовательно следующие методы:

1) пошаговое повышение начальной цены недвижимого имущества с признанием участника аукциона, предложившего наибольшую цену, победителем (в населенных пунктах с численностью населения свыше 250 тыс. человек проводится не менее двух торгов с пошаговым повышением начальной цены продажи);

2) пошаговое снижение цены недвижимого имущества, если торги по продаже недвижимого имущества, организованные в соответствии с [подпунктом 1](#Par290) настоящего пункта, были признаны не состоявшимися из-за отсутствия заявок. Торги в этом случае объявляются не позднее чем через 30 календарных дней с даты завершения предыдущих или вторых торгов, при этом снижение начальной цены торгов на "шаг понижения" возможно до минимальной цены торгов (цены отсечения) в размере 50 процентов начальной цены торгов, а если кто-либо из участников аукциона подтвердит начальную цену торгов или цену предложения, сложившуюся на одном из "шагов понижения", то торги со всеми участниками проводятся методом пошагового повышения (продажа посредством публичного предложения);

3) продажа недвижимого имущества без объявления цены, если торги по продаже недвижимого имущества, организованные в соответствии с [подпунктом 2](#Par291) настоящего пункта, были признаны не состоявшимися по причине отсутствия заявок. Продажа в этом случае организовывается не позднее чем через 30 календарных дней с даты завершения торгов, при этом срок направления претендентами предложений о цене недвижимого имущества устанавливается не менее 30 календарных дней с даты размещения информационного сообщения о его продаже; в случае поступления заявок от нескольких претендентов покупателем признается лицо, предложившее за недвижимое имущество наибольшую цену.

Решение об итогах проведения торгов оформляется протоколом, который является основанием для заключения соответствующего договора лицом, уполномоченным на его заключение от имени ОАО "РЖД" либо негосударственного (частного) учреждения ОАО "РЖД", с победителем аукциона (покупателем).

(п. 38 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

39. Начальная цена продажи недвижимого имущества на торгах может устанавливаться ниже балансовой (остаточной) стоимости на основании отчета независимого оценщика при условии получения положительного заключения от саморегулируемой организации оценщиков.

(п. 39 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

40. Продажа недвижимого имущества по цене ниже балансовой (остаточной) стоимости осуществляется в случае формирования цены недвижимого имущества в процессе его продажи с применением методов, предусмотренных [подпунктами 2](#Par291) и [3 пункта 38](#Par292) настоящего Положения.

(п. 40 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

41. В случае признания торгов по продаже недвижимого имущества, проводимых в соответствии с [подпунктами 1](#Par290) и [2 пункта 38](#Par291) настоящего Положения, не состоявшимися по причине допуска к участию одного претендента, совершение сделки осуществляется с единственным участником без проведения повторных торгов с установлением цены сделки не ниже начальной цены торгов.

(п. 41 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

42 - 45. Исключены. - Приказ ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74.

46. При совершении сделок с недвижимым имуществом для разработки концепции, бизнес-плана, технико-экономического обоснования сделки либо инвестиционного проекта, определения порядка и наиболее выгодных для ОАО "РЖД" условий сделки, а также для организации и проведения торгов либо содействия в поиске покупателей могут привлекаться специализированные организации, имеющие соответствующий опыт и квалификацию в данной области.

При выборе специализированной организации для возложения на нее функций поиска покупателей и организации продажи недвижимого имущества на торгах ОАО "РЖД" руководствуется перечнем юридических лиц для организации от имени Российской Федерации продажи приватизируемого федерального имущества и (или) осуществления функций продавца, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 октября 2010 г. N 1874-р, а также перечнем юридических лиц для организации продажи государственного и муниципального имущества в электронной форме, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2015 г. N 2488-р.

(п. 46 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

47. Проекты договоров, связанных с распоряжением недвижимым имуществом, составленные по типовой форме, утвержденной в установленном порядке, и размещенные в системе управления имущественным комплексом, подлежат согласованию и визированию только подразделением, к компетенции которого отнесены вопросы управления недвижимым имуществом ОАО "РЖД".

В филиалах (структурных подразделениях филиалов) и иных структурных подразделениях ОАО "РЖД" решение о согласовании и визировании указанных проектов договоров в порядке, предусмотренном [абзацем первым](#Par305) настоящего пункта, отличном от порядка, предусмотренного Положением о договорной и претензионной работе в ОАО "РЖД", утвержденным приказом ОАО "РЖД" от 30 марта 2016 г. N 15, и положением о договорной работе филиала ОАО "РЖД", принимает руководитель филиала (структурного подразделения филиала) и иных структурных подразделений ОАО "РЖД".

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

(п. 47 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17)

5. Особенности заключения договоров аренды

48. Договор аренды заключается в простой письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами, по типовым формам, указанным в [приложениях N 1](#Par489) и [2](#Par706) к настоящему Положению.

Отступление от типовой формы договора аренды при совершении сделки допускается по согласованию с Департаментом корпоративного имущества. Не требуется согласование отступления от типовой формы договора аренды в случае, указанном в [пункте 55](#Par339) настоящего Положения.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

Обязанность осуществлять необходимые действия по государственной регистрации договоров аренды возлагается, как правило, на арендатора.

49. Договор аренды не может предусматривать право выкупа арендуемого имущества и переход права собственности на объект аренды, если иное не предусмотрено решением генерального директора - председателя правления ОАО "РЖД".

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

В случае принятия ОАО "РЖД" решения о возможности выкупа арендатором арендованного имущества арендная плата устанавливается в договоре аренды отдельно от выкупной стоимости, если иное не предусмотрено решением генерального директора - председателя правления ОАО "РЖД".

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

50. Срок договора аренды определяется по соглашению сторон, но не может превышать 15 лет, за исключением договоров аренды на инвестиционных условиях, если иное не предусмотрено решением генерального директора - председателя правления ОАО "РЖД".

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

51. Если понесенные арендодателем затраты на содержание недвижимого имущества возмещаются арендатором, то арендная плата состоит из двух частей - постоянной и переменной. Постоянная часть арендной платы устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей в рублях, вносимых с указанной в договоре аренды периодичностью. Размер постоянной части арендной платы, включающий амортизационные отчисления, налог на имущество и земельный налог, определяется с учетом отчета независимого оценщика о величине рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности либо иным способом.

При совершении сделки на торгах начальная ставка постоянной части арендной платы может быть установлена в следующем порядке:

на основании величины постоянной части арендной платы, указанной в ранее действовавшем договоре аренды имущества, если он был заключен менее трех лет назад и арендная плата по нему была установлена с учетом отчета независимого оценщика о величине рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, и увеличена не менее чем на уровень инфляции с даты (месяца) оценки до даты (месяца) принятия решения о совершении сделки;

на основании величины, рассчитанной исходя из арендной ставки постоянной части арендной платы за 1 кв. м по действующему (действовавшему) договору аренды помещения, расположенного в том же здании что и передаваемое в аренду помещение, если действующий (действовавший) договор был заключен менее трех лет назад, арендная плата по нему была установлена с учетом отчета независимого оценщика о величине рыночной арендной платы, подготовленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, и увеличена не менее чем на уровень инфляции с даты (месяца) оценки до даты (месяца) принятия решения о совершении сделки.

Переменная часть арендной платы устанавливается исходя из затрат ОАО "РЖД" на содержание переданного в аренду недвижимого имущества и оплачивается арендатором по факту потребленных услуг. Условия организации взаимодействия ОАО "РЖД" и арендаторов по обеспечению возмещения затрат на содержание арендованного имущества определяются на основании отдельного договора о возмещении затрат на содержание недвижимого имущества, заключаемого арендатором с арендодателем. Перечень услуг по содержанию недвижимого имущества, которые должны оплачиваться арендатором, и условия возмещения затрат на содержание недвижимого имущества указаны в [приложении N 5](#Par1214) к настоящему Положению.

В случае если арендатор заключает договор с организацией, предоставляющей услуги по содержанию недвижимого имущества, то он уведомляет арендодателя о заключении такого договора и оплачивает только постоянную часть арендной платы.

(п. 51 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17)

52. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, на основе данных технической (кадастровой) документации на недвижимое имущество, в том числе номера помещений, передаваемых в аренду (части которых передаются в аренду).

53. Если в аренду передается часть строения, в том числе отдельные помещения в них или части помещений, то к договору аренды прилагаются поэтажные планы строения (кадастровый паспорт строения или помещения), на которых обозначаются передаваемые в аренду части строения, помещения, части помещений с указанием размера арендуемой площади. Если к договору аренды прилагаются копии поэтажных планов (кадастрового паспорта) либо оригиналы поэтажных планов, подготовленные не органами (организациями), осуществляющими государственный технический учет и инвентаризацию недвижимости, то эти документы должны быть подписаны сторонами договора и скреплены их печатями.

54. Если земельный участок либо часть земельного участка передаются в аренду на срок не менее одного года, то к договору аренды прилагаются:

оригинал кадастровой карты (плана, паспорта) земельного участка, передаваемого в аренду;

оригинал кадастровой карты (плана, паспорта) земельного участка (разделы В.1 - В.4), на которой отображена имеющая учетный кадастровый номер часть земельного участка, передаваемая в аренду.

Если земельный участок либо часть земельного участка передаются в аренду на срок менее одного года, то к договору аренды прилагаются:

оригинал кадастровой карты (плана, паспорта) земельного участка, передаваемого в аренду;

оригинал кадастровой карты (плана, паспорта) земельного участка (разделы В.1 - В.4), на которой отображена имеющая учетный кадастровый номер часть земельного участка, передаваемая в аренду;

ситуационный план земельного участка, на котором отображена часть земельного участка, передаваемая в аренду, подписанный сторонами договора и скрепленный их печатями.

Ситуационный план земельного участка должен содержать исчерпывающую информацию о расположении передаваемой в аренду части земельного участка, а также самого земельного участка относительно выбранных ориентиров (объектов недвижимости, смежных земельных участков и т.п.), а также точно отображать конфигурацию участка и его части.

55. Арендатор:

обязан проводить текущий ремонт арендуемого недвижимого имущества. Стоимость текущего ремонта арендатору не возмещается;

не вправе без согласования с арендодателем производить улучшения арендованного недвижимого имущества, не отделимые без причинения ущерба этому недвижимому имуществу.

С письменного согласия арендодателя арендатор может провести капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества. В этом случае возможны следующие варианты:

стоимость капитального ремонта по согласованию с арендатором не предъявляется к зачету арендодателем и соответственно данная стоимость является расходами арендатора, которые не формируют задолженность арендодателя перед арендатором. При этом после завершения срока аренды или расторжения договора аренды произведенные арендатором затраты на капитальный ремонт недвижимого имущества арендодателем не компенсируются;

стоимость капитального ремонта, подтвержденная надлежащими финансовыми и исполнительными документами, может быть полностью или частично зачтена в счет арендной платы, которая подлежит пересмотру в установленном порядке после окончания работ по капитальному ремонту до окончания срока действия договора.

Решение о зачете стоимости капитального ремонта арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы принимает руководитель филиала ОАО "РЖД" в следующих случаях:

сумма ежемесячного зачета произведенных затрат арендатора на капитальный ремонт (с учетом НДС) не превышает суммы, на которую была увеличена ежемесячная арендная плата (с учетом НДС) после окончания работ по капитальному ремонту;

объект недвижимого имущества не использовался для собственных нужд и не передавался в аренду 12 и более месяцев, при этом величина ежемесячной арендной платы, не подлежащая зачету и уплачиваемая денежными средствами, должна быть не ниже суммы затрат арендодателя на налог на сдаваемое в аренду имущество и налог на добавленную стоимость с арендной платы, а срок полного зачета капитального ремонта в счет арендной платы не должен превышать 2 лет с момента окончания капитального ремонта. Кроме того, ежегодный лимит филиала ОАО "РЖД" на согласование дополнительных зачетов (к ранее согласованным филиалом в предыдущем году) составляет 50 млн. рублей, соответственно сумма зачета в отчетном году не может превышать 100 млн. рублей.

В остальных случаях решение о зачете затрат на капитальный ремонт принимает Центральная комиссия.

Зачет стоимости капитального ремонта арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы производится на основании договора аренды или дополнительного соглашения к нему. В договоре аренды или дополнительном соглашении к нему до начала фактического выполнения работ по капитальному ремонту предусматриваются перечень необходимых работ, их стоимость, сроки выполнения, ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств арендатора по выполнению капитального ремонта, условие о невозмещении арендатору незачтенных затрат на капитальный ремонт в случае расторжения договора по инициативе или по вине арендатора. Сметы на выполнение работ по капитальному ремонту должны быть согласованы с ОАО "РЖД".

Вместо решения о зачете стоимости капитального ремонта арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы руководитель филиала ОАО "РЖД" может принять решение об установлении арендной платы во вновь заключаемом договоре аренды не ниже суммы затрат ОАО "РЖД" на амортизацию и налога на имущество за арендуемое имущество на срок проведения капитального ремонта, но не более 6 месяцев с даты начала работ по капитальному ремонту. Во вновь заключаемом договоре аренды также предусматриваются перечень необходимых работ, их стоимость, сроки выполнения, а также ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств арендатора по выполнению капитального ремонта. В данном случае затраты арендатора на капитальный ремонт не подлежат зачету в счет арендной платы, соответственно эти затраты являются расходами арендатора, которые не формируют задолженность арендодателя перед арендатором. При этом после завершения срока аренды или расторжения договора аренды произведенные арендатором затраты на капитальный ремонт недвижимого имущества арендодателем не компенсируются.

Для целей настоящего пункта:

арендная плата включает в себя только постоянную часть арендной платы, указанной в [пункте 51](#Par322) настоящего Положения;

недвижимое имущество включает в себя любые объекты недвижимого имущества, в том числе железнодорожные пути;

полномочия руководителя филиала ОАО "РЖД", предусмотренные настоящим пунктом, не могут быть делегированы иным лицам.

(п. 55 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

56. Арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает содержание в исправном состоянии инженерных систем (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение и т.п.) для обеспечения их нормального функционирования.

57. Не допускается заключение договоров аренды (субаренды) недвижимого имущества в целях размещения на них объектов игорной деятельности (организация и проведение азартных игр и пари, в том числе с использованием игровых автоматов).

58. Договор аренды (субаренды) недвижимого имущества в целях использования объекта аренды (субаренды) для реализации медицинской, фармацевтической, пищевой и другой продукции, подлежащей лицензированию и (или) сертификации, не может заключаться с лицом, ранее уличенным в продаже товаров, не имеющих необходимых лицензий и (или) сертификатов.

В случае если арендатор (субарендатор) был уличен в продаже на объектах ОАО "РЖД" продукции, не имеющей необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактной, договор аренды подлежит расторжению в установленном законом и договором порядке.

59 - 60. Исключены. - Приказ ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119.

6. Особенности заключения договоров ссуды

(безвозмездного пользования)

61. Договор ссуды (безвозмездного пользования) заключается в простой письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами, по типовым формам согласно [приложениям N 6](#Par1250) и [7](#Par1390).

Отступление от типовой формы договора ссуды (безвозмездного пользования) при совершении сделки допускается по согласованию с Департаментом корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

62. В договоре ссуды (безвозмездного пользования) должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче ссудополучателю в качестве объекта ссуды (безвозмездного пользования), на основе данных технической (кадастровой) документации на недвижимое имущество.

Если в ссуду (безвозмездное пользование) передается часть строения, в том числе отдельные помещения в них или части помещений, к договору ссуды (безвозмездного пользования) прилагаются поэтажные планы строения (кадастровый паспорт строения или помещения), на которых обозначаются передаваемые в ссуду (безвозмездное пользование) помещения с указанием размера передаваемой площади. Если к договору прилагаются копии поэтажных планов (кадастрового паспорта) либо оригиналы поэтажных планов, подготовленные не органами (организациями), осуществляющими государственный технический учет и инвентаризацию недвижимости, то эти документы должны быть подписаны сторонами договора и скреплены их печатями.

63. Если земельный участок либо часть земельного участка передаются в ссуду (безвозмездное пользование) на срок не менее одного года, то к договору ссуды (безвозмездного пользования) прилагаются:

оригинал кадастровой карты (плана, паспорта) земельного участка, передаваемого в ссуду (безвозмездное пользование);

оригинал кадастровой карты (плана, паспорта) земельного участка (разделы В.1 - В.4), на которой отображена имеющая учетный кадастровый номер часть земельного участка, передаваемая в ссуду (безвозмездное пользование).

Если земельный участок либо часть земельного участка передаются в ссуду (безвозмездное пользование) на срок менее одного года, то к договору ссуды (безвозмездного пользования) прилагаются:

оригинал кадастровой карты (плана, паспорта) земельного участка, передаваемого в ссуду (безвозмездное пользование);

оригинал кадастровой карты (плана, паспорта) земельного участка (разделы В.1 - В.4), на которой отображена имеющая учетный кадастровый номер часть земельного участка, передаваемая в ссуду (безвозмездное пользование);

ситуационный план земельного участка, на котором отображена часть земельного участка, передаваемая в ссуду (безвозмездное пользование), подписанный сторонами договора и скрепленный их печатями.

Ситуационный план земельного участка должен содержать исчерпывающую информацию о расположении передаваемой в ссуду (безвозмездное пользование) части земельного участка, а также самого земельного участка относительно выбранных ориентиров (объектов недвижимости, смежных земельных участков и т.п.), а также точно отображать конфигурацию участка и его части.

64. Срок договора ссуды (безвозмездного пользования) определяется с учетом особенностей ссудополучателя и его деятельности.

65. В каждом случае заключения договора ссуды (безвозмездного пользования) необходимо рассматривать целесообразность и необходимость заключения договора на неопределенный срок, имея в виду то, что каждая из сторон имеет право в любое время отказаться от договора, предупредив о таком отказе контрагента за один месяц или в любой иной установленный в договоре срок, с обязательством ссудополучателя по истечении указанного срока освободить занимаемые помещения и передать их ссудодателю в состоянии, определенном договором, или с учетом нормального износа.

66. Основаниями прекращения договора ссуды (безвозмездного пользования) должны являться:

упразднение федерального органа государственной власти (территориального органа федерального органа государственной власти);

реорганизация федерального органа государственной власти (территориального органа федерального органа государственной власти).

В договоре могут быть указаны и другие основания прекращения договора ссуды (безвозмездного пользования).

67. При заключении договора ссуды (безвозмездного пользования) необходимо иметь в виду, что ссудополучатель по истечении срока договора не обладает преимущественным правом перед другими лицами на заключение договора ссуды (безвозмездного пользования) на новый срок.

68. Обязательным условием при заключении договора ссуды (безвозмездного пользования) является возложение на ссудополучателя затрат на содержание недвижимого имущества, которые оплачиваются ссудополучателем на основании договора о возмещении затрат на содержание недвижимого имущества, заключенного с ссудодателем, либо договоров, заключенных с организациями, предоставляющими соответствующие услуги по содержанию имущества. Если услуги по содержанию недвижимого имущества оказываются самим ссудодателем, оплата таких услуг производится на основании соответствующего договора возмездного оказания услуг, заключенного ссудополучателем с ссудодателем.

Перечень услуг по содержанию недвижимого имущества, которые должны оплачиваться ссудополучателем, и условия возмещения затрат на содержание недвижимого имущества указаны в [приложении N 5](#Par1214) к настоящему Положению.

По договору о возмещении затрат на содержание недвижимого имущества ссудополучатель оплачивает затраты ссудодателя по фактическим расценкам организаций, оказывающих соответствующие услуги, и (или) на основании показаний приборов учета потребляемых ресурсов.

В случае если ссудополучатель оплачивает услуги по содержанию недвижимого имущества по договору с организацией, предоставляющей такие услуги, он уведомляет ссудодателя о заключении такого договора.

Заключение ссудополучателем договора энергоснабжения непосредственно с энергоснабжающей организацией возможно только с согласия ссудодателя и при условии согласования с ним порядка расчетов сторон по этому договору.

69. В договоре ссуды (безвозмездного пользования) необходимо предусматривать обязанность ссудополучателя осуществлять за свой счет капитальный ремонт недвижимого имущества, выступающего предметом договора, при этом необходимость проведения капитального ремонта недвижимого имущества должна определяться согласно техническому заключению (заданию).

70. Договор ссуды (безвозмездного пользования) в целях использования недвижимого имущества для реализации медицинской, фармацевтической, пищевой и другой продукции, подлежащей лицензированию и (или) сертификации, не может заключаться с лицом, ранее уличенным в продаже товаров, не имеющих необходимых лицензий и (или) сертификатов.

В случае если ссудополучатель был уличен в продаже на объектах ОАО "РЖД" продукции, не имеющей необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактной, договор ссуды (безвозмездного пользования) подлежит расторжению в установленном законом и договором порядке.

7. Особенности заключения договоров купли-продажи

71. Договор купли-продажи заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами, по типовым формам, указанным в [приложениях N 3](#Par929) и [4](#Par1091) к настоящему Положению.

Отступление от типовой формы договора купли-продажи при совершении сделки допускается по согласованию с Департаментом корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

72. Абзац исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17.

Обязанность по осуществлению необходимых юридических действий по государственной регистрации договора купли-продажи, а также перехода права собственности возлагается, как правило, на покупателя.

73. В договоре купли-продажи должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее продаже, на основе данных технической документации на недвижимое имущество.

Если предметом договора купли-продажи выступает земельный участок, к договору прилагается оригинал кадастровой карты (плана, паспорта) земельного участка.

74. В случаях, когда продается объект недвижимого имущества, расположенный на земельном участке, собственником которого является ОАО "РЖД", на основании договора купли-продажи покупателю передается в собственность и земельный участок.

75. При продаже объекта недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, не принадлежащем ОАО "РЖД" на праве собственности, покупатель приобретает право пользования земельным участком (в пределах части, занятой объектом недвижимости и необходимой для его использования) на тех же условиях, что и ОАО "РЖД".

При продаже объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, находящемся в федеральной собственности и предоставленном ОАО "РЖД" в аренду как собственнику объектов железнодорожного транспорта, указанных в пункте 1 статьи 8 Федерального закона "Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта" либо входящих в состав имущества железнодорожных станций, железнодорожных вокзалов, в договор купли-продажи включается обязанность сторон заключить одновременно с договором купли-продажи договор субаренды части земельного участка, арендуемого ОАО "РЖД", занятой продаваемым объектом и необходимой для его использования. Договор субаренды заключается по форме, утвержденной нормативными документами ОАО "РЖД".

В случаях, когда законом или договором между ОАО "РЖД" и собственником земельного участка, на котором расположено продаваемое недвижимое имущество, предусмотрены условия пользования земельным участком, не позволяющие осуществлять продажу такого имущества либо допускающие это только с согласия собственника земельного участка, при заключении договора купли-продажи необходимо получение согласия собственника земельного участка либо прекращение ограничений на отчуждение недвижимого имущества.

76. Договор купли-продажи вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, каковым признается момент подписания договора ОАО "РЖД" и покупателем, за исключением случаев, когда для совершения сделки требуется согласие уполномоченных органов ОАО "РЖД" либо покупателя.

Абзац исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17.

77. Передача объекта недвижимого имущества и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом, подписанным обеими сторонами.

До фактической передачи проданного объекта недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта договор купли-продажи не считается исполненным.

78. Переход права собственности на проданное недвижимое имущество происходит с момента его государственной регистрации.

79. Продажа строения и (или) земельного участка, на которых правомерно расположены возведенные в установленном порядке рекламоносители и (или) рекламные конструкции, не относящиеся к недвижимому имуществу, при отсутствии договора аренды продаваемого недвижимого имущества возможна только при условии освобождения объекта продажи от рекламоносителей и (или) рекламных конструкций либо получения согласия их правообладателя.

Если с правообладателем рекламных конструкций заключен договор аренды земельного участка, то в договоре купли-продажи участка указывается в качестве обременения, сохраняющегося после перехода права собственности на участок, его аренда на условиях, предусмотренных договором аренды, если на момент продажи участка такой договор является действующим.

7.1. Особенности заключения соглашения об установлении сервитута

(введен Приказом ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

79.1. Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка заключается в простой письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами, составленного по примерной форме согласно [приложению N 8](#Par1564).

Обязанность осуществлять необходимые действия по государственной регистрации сервитута возлагается на лицо, в пользу которого устанавливается сервитут. В решении об установлении сервитута может быть предусмотрено иное.

79.2. В соглашении об установлении сервитута указываются основания и цели установления сервитута в соответствии с гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

79.3. Срок установления сервитута определяется по соглашению сторон, но не может превышать 15 лет, если иное не предусмотрено решением Центральной комиссии.

79.4. Плата за сервитут определяется соглашением об установлении сервитута в виде денежной суммы, вносимой лицом, в пользу которого установлен сервитут, с определенной в соответствии с условиями соглашения очередностью.

Если понесенные ОАО "РЖД" затраты на содержание земельного участка, обремененного сервитутом, возмещаются лицом, в пользу которого установлен сервитут, то плата за сервитут состоит из двух частей - постоянной и переменной.

Постоянная часть платы за сервитут устанавливается в виде определенных в твердой сумме платежей в рублях, вносимых с указанной в соглашении об установлении сервитута периодичностью. Размер постоянной части платы за сервитут определяется на основании отчета независимого оценщика о рыночной величине платы за сервитут, подготовленного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, либо иным способом.

Переменная часть платы за сервитут устанавливается исходя из затрат ОАО "РЖД" на содержание земельного участка, в отношении которого установлен сервитут, увеличенных на сумму налога на добавленную стоимость, и оплачивается лицом, в пользу которого установлен сервитут, по факту потребленных услуг. Условия организации взаимодействия ОАО "РЖД" и лица, в пользу которого установлен сервитут, по обеспечению оплаты переменной части платы за сервитут определяются на основании отдельного договора о возмещении затрат на содержание земельного участка, заключаемого ОАО "РЖД" с этим лицом.

В случае если лицо, в пользу которого установлен сервитут, заключает договор с организацией, предоставляющей услуги по содержанию земельного участка, то оно уведомляет ОАО "РЖД" о заключении такого договора и оплачивает только постоянную часть платы за сервитут.

Соглашение об установлении сервитута может заключаться без взимания платы за сервитут в случае его установления для государственных или общественных нужд в пользу некоммерческих организаций, а также для нужд и в пользу негосударственных (частных) учреждений ОАО "РЖД" по решению Центральной комиссии.

79.5. В соглашении об установлении сервитута должны быть указаны данные, позволяющие установить земельный участок, являющийся объектом сервитута, на основе данных кадастровой документации на недвижимое имущество. При этом до заключения соглашения об установлении сервитута часть земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, должна быть поставлена на государственный кадастровый учет.

79.6. Сервитут устанавливается в отношении земельного участка ОАО "РЖД" в пользу следующих лиц:

собственник соседнего земельного участка;

собственник недвижимого имущества, расположенного на соседнем земельном участке;

владелец на праве пожизненного наследуемого владения соседним земельным участком;

пользователь на праве постоянного (бессрочного) пользования соседним земельным участком;

лицо, осуществляющее размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений;

лицо, осуществляющее изыскательские работы;

лицо, проводящее работы, связанные с использованием недр.

79.7. Если федеральными законами, нормативно-правовыми актами Российской Федерации или решениями судов определены иные условия установления сервитута на земельный участок (часть земельного участка) ОАО "РЖД", сервитут в отношении данного земельного участка (части земельного участка) устанавливается на этих условиях.

8. Контроль, учет, отчетность

80. Контроль за порядком и условиями совершения сделок, соблюдением принципов распоряжения недвижимым имуществом, изложенными в настоящем Положении, в том числе за правильностью определения цены сделки, осуществляется Департаментом корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

Департамент корпоративного имущества вправе направлять филиалам, структурным подразделениям и негосударственным (частным) учреждениям ОАО "РЖД" обязательные к исполнению указания, разъяснения, а также рекомендации по применению настоящего Положения.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

81. Договоры, заключаемые в соответствии с настоящим Положением, имеют сквозную нумерацию в ЕРП независимо от вида и способа совершения сделки, полномочий лица, принявшего решение о совершении сделки, и полномочий лица, заключившего договор.

Абзац исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17.

Не допускается подписание от имени ОАО "РЖД" его уполномоченными представителями договоров, заключенных в отношении недвижимого имущества, до присвоения этим договорам в установленном порядке порядкового номера в ЕРП.

82. Подлинные экземпляры договоров, заключенных в отношении недвижимого имущества, дополнительных соглашений к ним, соглашений о расторжении договоров, уведомлений об отказе от исполнения договоров или изменении его условий подлежат постоянному хранению.

83. Учет заключенных договоров осуществляется в электронном виде в едином реестре договоров ОАО "РЖД" на основании данных, представляемых лицами, заключившими договоры в соответствии с утвержденными учетными формами.

84. Отчетность о заключенных договорах аренды, ссуды (безвозмездного пользования), купли-продажи, аренды с инвестиционными условиями и инвестиционных договорах формируется в системе управления имущественным комплексом 25 числа месяца, следующего за отчетным.

(п. 84 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17)

85 - 87. Исключены. - Приказ ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17.

88. Ответственными за предоставление отчетов о договорах, заключенных негосударственными (частными) учреждениями здравоохранения ОАО "РЖД", является Дирекция медицинского обеспечения, о договорах, заключенных негосударственными (частными) образовательными учреждениями ОАО "РЖД", - железные дороги, в границах которых находятся образовательные учреждения.

89. Исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17.

90. Форма и порядок представления отчетов о заключении инвестиционных договоров и договоров аренды на инвестиционных условиях могут быть утверждены Департаментом корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

9. Порядок определения цены сделки, совершаемой

с недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

(введен Приказом ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17)

91. Проведение оценки объектов недвижимого имущества ОАО "РЖД" является обязательным при вовлечении в гражданско-правовой оборот имущества ОАО "РЖД", если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, решением совета директоров ОАО "РЖД", настоящим Положением, программой отчуждения непрофильных активов ОАО "РЖД", иными нормативными документами ОАО "РЖД", а также случаев формирования цены сделки с арендаторами исходя из принципа доходности, составляющей процент общего объема выручки арендатора на объектах инфраструктуры ОАО "РЖД". Формирование цены сделки исходя из принципа доходности может быть применимо исключительно с согласия Департамента корпоративного имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

Проведение оценки рыночной величины арендной платы является обязательным при предоставлении недвижимого имущества по договору ссуды (безвозмездного пользования) коммерческим и некоммерческим организациям, за исключением государственных и муниципальных предприятий и учреждений. Проведение оценки рыночной величины платы за сервитут является обязательным при установлении сервитута без взимания платы.

Для совершения сделок по передаче в аренду объектов недвижимого имущества или по установлению сервитута цена сделки, в том числе начальная цена недвижимого имущества, утверждается руководителем филиала ОАО "РЖД" в соответствии с компетенцией, установленной настоящим Положением, без привлечения независимого оценщика на основании нормативных документов ОАО "РЖД". Ставки арендной платы, утвержденные руководителем филиала ОАО "РЖД", подлежат пересмотру не реже одного раза в год.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 10.09.2019 N 74)

(п. 91 в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

92. Оценочная деятельность в отношении объектов недвижимого имущества ОАО "РЖД" осуществляется в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", международными договорами и соглашениями Российской Федерации, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности, а также настоящим Положением и иными нормативными документами ОАО "РЖД".

93. Основанием для проведения оценки объектов недвижимого имущества является договор на проведение оценки, заключенный по форме, утвержденной ОАО "РЖД", в соответствии с решением о вовлечении недвижимого имущества ОАО "РЖД" в гражданско-правовой оборот на основании [пункта 7](#Par108) настоящего Положения.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

94. Решение о совершении сделки с недвижимым имуществом ОАО "РЖД", в том числе о форме сделки, принимается исходя из предварительной цены сделки, определенной на основании заключения, подготовленного в соответствии с федеральными стандартами оценки работником ОАО "РЖД", имеющим документ об образовании в сфере оценочной деятельности.

95. Отчет об оценке объектов недвижимого имущества ОАО "РЖД", подготовленный в целях совершения сделки руководителем филиала ОАО "РЖД" в пределах полномочий, определенных настоящим Положением, проверяется и согласовывается филиалом ОАО "РЖД" с привлечением к проверке работника филиала, имеющего документ об образовании в сфере оценочной деятельности.

Руководитель структурного подразделения филиала ОАО "РЖД" при заключении на основании выданной ему доверенности сделки с объектами недвижимого имущества ОАО "РЖД", расположенными в границах железной дороги, может направить отчет об оценке на проверку и согласование в службу корпоративного имущества железной дороги.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

96. В иных случаях, а также в случаях, предусмотренных настоящим Положением, отчет об оценке объектов недвижимого имущества ОАО "РЖД" согласовывается Департаментом корпоративного имущества после мотивированного обращения руководителя филиала ОАО "РЖД" (структурного подразделения ОАО "РЖД").

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119)

97. На согласование представляется оригинал отчета об оценке объектов недвижимого имущества ОАО "РЖД", который должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Приложение N 1

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17) |

ДОГОВОР

аренды недвижимого имущества (строения/его части),

находящегося в собственности ОАО "РЖД"

(типовая форма)

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендодатель" (<\*>), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы либо фамилия, имя, отчество физического лица), именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность), с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

--------------------------------

<\*> В случае передачи в аренду недвижимого имущества, принадлежащего на праве оперативного управления негосударственному (частному) учреждению ОАО "РЖД" договор аренды заключается учреждением от своего имени в качестве арендодателя. При этом участия собственника имущества учреждения - ОАО "РЖД" в договоре аренды в качестве его стороны не требуется.

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование за плату) недвижимое имущество, имеющее основные характеристики, указанные в [приложении N 1](#Par660) к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, включающее в себя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Недвижимое имущество).

Недвижимое имущество расположено на земельном участке общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, с кадастровым N \_\_\_\_\_\_\_\_ (подпункт включается при условии, что участок сформирован в установленном порядке).

1.2. Недвижимое имущество передается Арендатору для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать цель использования Недвижимого имущества). Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя изменять цель использования Недвижимого имущества.

2. Срок Договора

2.1. Настоящий Договор заключен на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации (если Договор заключен на срок не менее года)/его подписания Сторонами (если Договор заключен на срок менее года/неопределенный срок).

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, оплачиваются Арендатором за свой счет (абзац включается в договор в случае, если договор заключен на срок не менее года).

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора предоставить Арендатору Недвижимое имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в \_\_\_ экземплярах.

3.1.2. В случае невозможности предоставить Недвижимое имущество сообщить об этом Арендатору в течение пяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

3.1.3. В пятидневный срок с даты подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества представить его экземпляр Арендатору (в количестве, соответствующем числу экземпляров настоящего Договора, имеющихся у Арендатора). Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора.

3.1.4. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования арендуемого Недвижимого имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

3.1.5. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению арендуемого Недвижимого имущества, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий.

3.1.6. В случае, предусмотренном в [пункте 9.3.6](#Par638) настоящего Договора, не менее чем за 45 (сорок пять) календарных дней письменно уведомить Арендатора о необходимости освободить Недвижимое имущество.

3.1.7. Ежемесячно выставлять Арендатору счета-фактуры и счета на оплату арендной платы (подпункт включается при необходимости).

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Осуществлять на Недвижимом имуществе (снаружи и внутри, на отдельных конструктивных элементах Недвижимого имущества и иным образом) рекламно-информационную деятельность, в том числе размещать рекламу, рекламоносители, а также рекламные конструкции (включая доступ для их обслуживания и эксплуатации) в соответствии с внутренними нормативными документами ОАО "РЖД", при условии, что осуществление такой деятельности не влечет невозможность использования Недвижимого имущества Арендатором.

3.2.3. Арендодатель имеет право контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору, в том числе своевременность и полноту оплаты Арендатором арендной платы и штрафных санкций, установленных настоящим Договором.

В случае нарушения Арендатором законодательства Российской Федерации или условий Договора, выявленного при проведении проверок, предусмотренных [подпунктом 3.3.11](#Par545) настоящего Договора, Арендодатель незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителями Арендодателя, Арендатора, а также, по возможности, представителями уполномоченных органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления, общественных организаций и т.д. В случае отказа представителя Арендатора от подписания акта проверки об этом должна быть произведена соответствующая запись в акте.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. В пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора заключить с Арендодателем договор о возмещении затрат на содержание Недвижимого имущества либо заключить договоры на оказание услуг по содержанию Недвижимого имущества с соответствующими специализированными организациями и уведомить об их заключении Арендодателя.

Заключение Арендатором договора энергоснабжения непосредственно с энергоснабжающей организацией возможно только с согласия Арендодателя и при условии согласования с ним порядка расчетов сторон по этому договору.

3.3.2. В пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора принять у Арендодателя Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

3.3.3. Вносить арендную плату в полном объеме в установленный настоящим Договором срок.

Внести задаток в соответствии с [пунктом 5.2](#Par588) настоящего Договора.

В случае зачета задатка в счет арендной платы/постоянной части арендной платы в соответствии с [пунктом 5.5](#Par601) настоящего Договора восполнить размер задатка в течение 10 календарных дней с даты осуществления зачета (подпункт включается в случае наличия задатка).

3.3.4. Пользоваться Недвижимым имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и установленными законодательством нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры, обеспечении транспортной безопасности объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств.

3.3.5. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Недвижимого имущества, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады здания (если в аренду передано здание)/принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, при этом доля Арендатора в затратах на ремонт определяется исходя из отношения арендуемой площади к общей площади здания (если в аренде находится часть здания (помещения в нем)).

3.3.6. Обеспечивать исправное состояние инженерных систем (центральное отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализацию, электроснабжение) и их нормальное функционирование.

3.3.7. Не производить неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования арендуемого Недвижимого имущества.

3.3.8. С письменного согласия Арендодателя производить за свой счет капитальный ремонт Недвижимого имущества с согласованием времени, объемов и сроков его проведения. Необходимость проведения капитального ремонта определяется согласно техническому заключению (заданию).

Затраты Арендатора на проведение капитального ремонта Недвижимого имущества, подтвержденные надлежащей финансовой и исполнительной документацией, могут быть полностью или частично зачтены в счет арендной платы до окончания срока действия настоящего Договора при условии предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. Зачет производится по решению Арендодателя на основании заключаемого Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.3.9. Ежемесячно, не позднее 15 числа оплачиваемого месяца, представлять Арендодателю копии платежных поручений, подтверждающих перечисление арендной платы и штрафных санкций, установленных настоящим Договором.

3.3.10. Не сдавать арендуемое Недвижимое имущество в субаренду (поднаем) без письменного согласия Арендодателя.

Не осуществлять без письменного согласия Арендодателя другие действия, влекущие какое-либо обременение Недвижимого имущества и (или) прав Арендатора по настоящему Договору, в том числе не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (перенаем), не предоставлять арендуемое Недвижимое имущество в безвозмездное пользование.

Недвижимое имущество не может передаваться в субаренду лицам, уличенным в реализации товаров, не имеющих необходимых лицензий и (или) сертификатов. В случае если субарендатор уличен в продаже продукции, не имеющей необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактной, настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке.

3.3.11. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Недвижимому имуществу представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и законодательства Российской Федерации, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

Арендатор не вправе использовать для охраны Недвижимого имущества какие-либо охранные структуры без предварительного письменного согласования с Арендодателем (абзац включается при необходимости).

3.3.12. В течение пяти дней с даты прекращения арендных отношений, регулируемых настоящим Договором, вернуть Арендодателю Недвижимое имущество по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором оно было получено, с учетом нормального износа.

3.3.13. Не осуществлять рекламно-информационную деятельность в какой-либо форме на Недвижимом имуществе, включая размещение рекламы, рекламоносителей, рекламных конструкций (снаружи и внутри, на отдельных конструктивных элементах Недвижимого имущества и иным образом), самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц.

3.3.14. Не размещать на Недвижимом имуществе игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное игорное оборудование, а также не вести игорную деятельность с использованием Недвижимого имущества Арендодателя иным образом.

3.3.15. Соблюдать правила пропускного режима, установленного для Недвижимого имущества (подпункт включается в случае, если установлен указанный режим).

3.3.16. Представить Арендодателю информацию об изменениях в составе владельцев Арендатора, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Арендатора не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений.

3.3.17. Письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок не позднее, чем за один месяц до истечения срока настоящего Договора (подпункт включается в договор, заключенный на определенный срок).

3.3.18. Заключить договор (соглашение) с обслуживающим Арендатора банком, содержащий(ее) условие о согласии (акцепте) на списание денежных средств с расчетного счета Арендатора в пользу Арендодателя на основании инкассового поручения или иных платежных и расчетных документов, выставляемых Арендодателем на расчетный счет Арендатора (настоящее положение применяется к отношениям сторон по усмотрению Арендодателя).

3.3.19. Произвести все необходимые действия для осуществления государственной регистрации настоящего Договора (подпункт включается в договор, заключенный на срок не менее года).

4. Порядок возврата арендуемого Недвижимого

имущества Арендодателю

4.1. До подписания акта приема-передачи, указанного в [подпункте 3.3.12](#Par547) настоящего Договора, Арендатор должен произвести сверку платежей по арендной плате с Арендодателем и подписать акт сверки взаимных расчетов.

4.2. Один экземпляр подписанного Сторонами акта приема-передачи, указанного в [подпункте 3.3.12](#Par547) настоящего Договора, вместе с актом сверки взаимных расчетов остается у Арендодателя.

4.3. В случае фактического неиспользования Недвижимого имущества без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от внесения арендной платы до фактического возврата Недвижимого имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. Заключение договора аренды недвижимого имущества, расположенного на территории Российской Федерации. Арендатор самостоятельно заключает договоры на приобретение коммунальных услуг с соответствующими специализированными организациями.

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par661) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа по настоящему Договору (арендная плата) принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., кроме того НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., всего с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп.

Заключение договора аренды недвижимого имущества, расположенного на территории Российской Федерации. В арендную плату включены затраты Арендодателя по приобретению коммунальных услуг по договорам с соответствующими специализированными организациями.

Арендная плата по настоящему Договору состоит из двух частей - постоянной и переменной.

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par661) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа постоянной части арендной платы по настоящему Договору принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., кроме того НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., всего с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп.

Переменная часть арендной платы состоит из затрат на содержание Недвижимого имущества (электроснабжение, водоснабжение и канализация, газоснабжение, теплоснабжение, уборка и вывоз мусора, охрана и видеонаблюдение, сигнализация, услуги связи, дезинфекция, страхование, обслуживание лифтов), увеличенных на сумму налога на добавленную стоимость по ставке 18 процентов, и оплачивается Арендатором по факту потребленных им услуг.

Условия организации взаимодействия Сторон по обеспечению оплаты Арендатором переменной части арендной платы определяются договором, указанным в [подпункте 3.3.1](#Par529) настоящего Договора, заключенным с Арендодателем.

Заключение договора аренды недвижимого имущества, расположенного за пределами территории Российской Федерации. Арендатор самостоятельно заключает договоры на приобретение коммунальных услуг с соответствующими специализированными организациями:

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par661) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа по настоящему Договору (арендная плата) принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., НДС по законодательству Российской Федерации не облагается.

Заключение договора аренды недвижимого имущества, расположенного за пределами территории Российской Федерации. В арендную плату включены затраты Арендодателя по приобретению коммунальных услуг по договорам с соответствующими специализированными организациями

Арендная плата по настоящему Договору состоит из двух частей - постоянной и переменной.

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par661) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа постоянной части арендной платы по настоящему Договору принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., НДС по законодательству Российской Федерации не облагается.

Переменная часть арендной платы состоит из затрат на содержание Недвижимого имущества (электроснабжение, водоснабжение и канализация, газоснабжение, теплоснабжение, уборка и вывоз мусора, охрана и видеонаблюдение, сигнализация, услуги связи, дезинфекция, страхование, обслуживание лифтов), НДС по законодательству Российской Федерации не облагается и оплачивается Арендатором по факту потребленных им услуг.

Условия организации взаимодействия Сторон по обеспечению оплаты Арендатором переменной части арендной платы определяются договором, указанным в [подпункте 3.3.1](#Par529) настоящего Договора, заключенным с Арендодателем.

Заключение договора аренды недвижимого имущества, расположенного за пределами территории Российской Федерации с Арендатором - иностранным лицом. Арендатор самостоятельно заключает договоры на приобретение коммунальных услуг с соответствующими специализированными организациями:

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par661) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа по настоящему Договору (арендная плата) принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., НДС по законодательству Российской Федерации не облагается.

При этом Арендатор самостоятельно уплачивает налоги и сборы в бюджет государства, на территории которого расположено Недвижимое имущество, таким образом, чтобы после уплаты налогов и сборов арендная плата, подлежащая перечислению Арендодателю, соответствовала сумме, указанной в настоящем пункте.

Заключение договора аренды недвижимого имущества, расположенного за пределами территории Российской Федерации с Арендатором - иностранным лицом. В арендную плату включены затраты Арендодателя по приобретению коммунальных услуг по договорам с соответствующими специализированными организациями

Арендная плата по настоящему Договору состоит из двух частей - постоянной и переменной.

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par661) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа постоянной части арендной платы по настоящему Договору принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., НДС по законодательству Российской Федерации не облагается.

Переменная часть арендной платы состоит из затрат на содержание Недвижимого имущества (электроснабжение, водоснабжение и канализация, газоснабжение, теплоснабжение, уборка и вывоз мусора, охрана и видеонаблюдение, сигнализация, услуги связи, дезинфекция, страхование, обслуживание лифтов), НДС по законодательству Российской Федерации не облагается и оплачивается Арендатором по факту потребленных им услуг.

Условия организации взаимодействия Сторон по обеспечению оплаты Арендатором переменной части арендной платы определяются договором, указанным в [подпункте 3.3.1](#Par529) настоящего Договора, заключенным с Арендодателем.

При этом Арендатор самостоятельно уплачивает налоги и сборы в бюджет государства, на территории которого расположено Недвижимое имущество, таким образом, чтобы после уплаты налогов и сборов постоянная часть арендной платы, подлежащая перечислению Арендодателю, соответствовала сумме, указанной в настоящем пункте, а переменная часть арендной платы соответствовала сумме, предъявленной Арендодателем Арендатору за соответствующий месяц.".

5.2. Арендная плата по настоящему Договору ежемесячно в полном объеме перечисляется на счет Арендодателя, указанный в [разделе 11](#Par663) настоящего Договора.

Первое внесение арендной платы/постоянной части арендной платы Арендатор производит в течение десяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора с учетом задатка, внесенного в целях участия в торгах (при его наличии).

Последующее внесение арендной платы/постоянной части арендной платы производится за каждый месяц вперед до десятого числа оплачиваемого месяца.

Внесение переменной части арендной платы осуществляется до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы считается день поступления денежных средств в полном объеме, предусмотренном в Договоре, на расчетный счет или в кассу Арендодателя.

Одновременно с первым внесением арендной платы/постоянной части арендной платы Арендатор вносит задаток в размере 100% месячной арендной платы/постоянной части месячной арендной платы (за исключением случаев заключения Договора с органами государственной и муниципальной власти, государственными и муниципальными учреждениями, публично-правовыми образованиям и с дочерними обществами ОАО "РЖД"). Задаток обеспечивает исполнение обязательства Арендатора по своевременной и в полном объеме оплате за соответствующий месяц арендной платы/постоянной части арендной платы и погашается в счет арендной платы/постоянной части арендной платы за последний месяц действия настоящего Договора.

Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Недвижимого имущества и прекращается с даты его возврата Арендатором, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Размер арендной платы/постоянной части арендной платы первого и последнего календарного месяца срока действия настоящего Договора определяется исходя из количества дней фактической аренды, размер переменной части арендной платы - исходя из фактического размера затрат на содержание Недвижимого имущества.

Счета-фактуры по настоящему Договору выставляются Арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны производят сверку текущих взаиморасчетов ежегодно по состоянию на 30 июня и 31 декабря с подписанием Сторонами акта сверки взаимных расчетов в срок не более 15 и 25 дней от указанных дат соответственно.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем и бесспорном порядке изменять величину арендной платы/постоянной части арендной платы, но не чаще одного раза в год. Ежегодное изменение ставки арендной платы/постоянной части арендной платы может производиться по решению Арендодателя не более чем в полуторакратном размере уровня инфляции за истекший год либо в ином размере, определяемом с учетом отчета об оценке рыночной арендной платы за Недвижимое имущество. Для целей настоящего пункта уровень инфляции (потребительских цен в субъекте Российской Федерации, на территории которого расположено Недвижимое имущество) за истекший год определяется в соответствии с внутренним документом ОАО "РЖД" на основании официальных данных федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

Изменение величины арендной платы/постоянной части арендной платы производится через месяц с даты письменного уведомления Арендодателем Арендатора об одностороннем изменении размера арендной платы/постоянной части арендной платы в порядке, предусмотренном [пунктом 9.9](#Par647) настоящего Договора.

5.4. В десятидневный срок с даты увеличения арендной платы/постоянной части арендной платы Арендатор обязан произвести соответствующее увеличение суммы задатка, внесенной в соответствии с [пунктом 5.2](#Par588) настоящего Договора.

5.5. В случае нарушения Арендатором указанных в настоящем Договоре сроков оплаты арендной платы/постоянной части арендной платы или перечисления арендной платы/постоянной части арендной платы не в полном объеме задаток подлежит зачету в счет неисполненного обязательства в соответствии с пунктом 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации с даты первого дня просрочки. При этом зачет задатка не ограничивает право Арендодателя в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с [пунктом 9.9](#Par647) настоящего Договора по истечении 10 календарных дней с даты осуществления зачета задатка, если Арендатор не восполнил размер задатка в соответствии с [пунктом 3.3.3](#Par532) настоящего Договора.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. За неисполнение обязательства по оплате арендной платы/постоянной части арендной платы, предусмотренного [подпунктом 3.3.3](#Par532) настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить Арендодателю на счет, указанный в [разделе 11](#Par663) настоящего Договора, штраф в размере 1% (один) от месячной суммы арендной платы/постоянной части арендной платы. В случае неисполнения обязательства по восполнению суммы задатка, предусмотренного [подпунктом 3.3.3](#Par532) настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить Арендодателю на счет, указанный в [разделе 11](#Par663) настоящего Договора, пени за каждый день просрочки в размере 0,1% (ноль целых одна десятая) от месячной суммы арендной платы/постоянной части арендной платы до даты восполнения суммы задатка (при наличии задатка).

6.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного [подпунктом 3.3.7](#Par538) настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя, указанный в [разделе 11](#Par663) настоящего Договора, штраф в трехкратном размере месячной арендной платы/постоянной части месячной арендной платы, указанной в [пункте 5.1](#Par565) настоящего Договора.

Если произведенные неотделимые улучшения, капитальный ремонт, перепланировка и переоборудование будут впоследствии одобрены Арендодателем, Арендатор обязуется провести их государственный технический (кадастровый) учет (в случае изменения свойств Недвижимого имущества, требующего внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обеспечить подготовку документов, необходимых для внесения таких изменений) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, иначе - восстановить прежнее состояние Недвижимого имущества. Возмещение Арендатору стоимости неотделимых улучшений Недвижимого имущества возможно по решению Арендодателя на основании дополнительного соглашения к настоящему Договору, заключаемому Сторонами.

6.4. За неисполнение обязательства, предусмотренного [подпунктом 3.3.10](#Par542) настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя, указанный в [разделе 11](#Par663) настоящего Договора, штраф в размере четырехкратной месячной арендной платы/постоянной части месячной арендной платы за Недвижимое имущество.

6.5. Выплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров, в том числе путем отправления писем по почте, направления телеграмм, обмена факсимильными сообщениями.

8.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в суд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В случае заключения договора с дочерними (зависимыми) обществами ОАО "РЖД" пункт излагается в следующей редакции: В случае невозможности разрешения споров путем переговоров или в претензионном порядке, все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением и прекращением настоящего Договора, разрешаются в Постоянно действующем Третейском суде ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи" в соответствии с Положением и Регламентом Постоянно действующего Третейского суда. Местонахождение Постоянно действующего Третейского суда ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи": 125167, г. Москва, ул. Степана Супруна, д. 4/10, офис 147, телефоны: (495) 613-87-23, 613-61-27.

9. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения

Договора и его заключения на новый срок

9.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются только по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных в [пунктах 5.3](#Par598), [5.5](#Par601) и [9.3](#Par632) настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок. Изменение настоящего Договора или его досрочное расторжение оформляются дополнительным соглашением, за исключением случаев, предусмотренных в [пунктах 5.3](#Par598), [5.5](#Par601) и [9.3](#Par632) настоящего Договора.

Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения не исполненных Арендатором обязательств по выплате Арендодателю неустойки за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

9.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или законодательством Российской Федерации.

9.3. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном и бесспорном порядке отказаться от выполнения условий настоящего Договора в следующих случаях:

9.3.1. Арендатор пользуется Недвижимым имуществом с существенным нарушением условий настоящего Договора, в том числе назначения Недвижимого имущества, либо неоднократными нарушениями, в том числе если Арендатор осуществляет техническую эксплуатацию арендованного Недвижимого имущества с нарушением требований нормативно-правовых актов и технических норм, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов имущества, либо был уличен в реализации товаров, не имеющих необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактной продукции, при использовании Недвижимого имущества.

9.3.2. Арендатор не выполняет обязательства, предусмотренные [подпунктами 3.3.4](#Par535), [3.3.10](#Par542), [3.3.14](#Par549), [3.3.15](#Par550), [3.3.16](#Par551) настоящего Договора.

9.3.3. Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату.

9.3.4. Если Арендатор незамедлительно не известил Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) арендуемому Недвижимому имуществу ущерб, и своевременно не принял все возможные меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения Недвижимого имущества.

9.3.5. Если Арендатор заключил без письменного согласия Арендодателя сделку, следствием которой явилось или может явиться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущества и имущественных прав, в том числе переход их к другому лицу (договоры залога, субаренды, внесение права аренды Недвижимого имущества в уставной капитал организаций и др.).

9.3.6. При осуществлении Арендатором деятельности без оформления необходимых разрешений и лицензий, в том числе по окончании срока действия лицензии Арендатора на право выполнения соответствующих видов деятельности, при реализации Арендатором продукции, не имеющей необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактной.

9.3.7. Принятие Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилирования, переоборудования, сносе Недвижимого имущества либо застройке земельного участка, на котором расположено Недвижимое имущество.

Расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойки.

9.4. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока действия, не имеет при прочих равных условиях преимущественного права перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

9.5. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий настоящего Договора является дополнительным основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

9.6. В случае если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (пункт включается в случае заключения договора на определенный срок).

9.7. В случае, когда настоящий Договор считается возобновленным на неопределенный срок в соответствии с законодательством Российской Федерации, каждая из Сторон вправе отказаться от него, предупредив другую Сторону не позднее чем за один месяц до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора.

В случае заключения договора на неопределенный срок пункт излагается в следующей редакции: Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив другую Сторону не позднее чем за один месяц до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора.

9.8. Передача в аренду Недвижимого имущества не влечет перехода права собственности на него вне зависимости от срока действия Договора и срока фактического владения и пользования этим имуществом.

9.9. В случаях, указанных в [пунктах 5.3](#Par598), [5.5](#Par601) и [9.3](#Par632), настоящий Договор считается расторгнутым с даты письменного уведомления Арендатора об отказе от исполнения настоящего Договора. Датой уведомления в целях настоящего пункта Договора признается дата, наступившая по истечении 21 (двадцати одного) календарного дня со дня направления соответствующего уведомления регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу места нахождения (места жительства) Арендатора, указанному в [разделе 11](#Par663) настоящего Договора или сообщенному в порядке, установленном [пунктом 10.6](#Par656) настоящего Договора.

10. Прочие условия

10.1. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются Сторонами дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

10.2. Исполнение обязательств по настоящему Договору со стороны Арендодателя осуществляется \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (пункт включается при необходимости).

10.3. Условия возмещения расходов Арендатора на неотделимые улучшения, произведенные с согласия Арендодателя, могут быть предусмотрены в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

10.4. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника арендуемого Недвижимого имущества не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

10.5. При изменении наименования, места нахождения (места жительства), банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, такая Сторона обязана в двухнедельный срок после произошедших изменений письменно уведомить другую Сторону о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации. Сторона считается уведомленной о соответствующих изменениях с даты вручения такого уведомления под расписку уполномоченному лицу Стороны либо с даты фактического получения Стороной уведомления, направленного другой Стороной регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения.

10.6. Реклама, рекламоносители и рекламные конструкции, размещенные в соответствии с внутренними нормативными документами ОАО "РЖД" на Недвижимом имуществе (снаружи и внутри, на отдельных конструктивных элементах Недвижимого имущества) до передачи Недвижимого имущества Арендатору, сохраняются. В отношении этой рекламной информации, рекламоносителей и рекламных конструкций Арендодатель реализует права, предусмотренные [подпунктом 3.2.2](#Par525) настоящего Договора.

10.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.8. Настоящий Договор составлен в \_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую силу.

10.9. Приложения к Договору:

10.9.1. Приложение N 1 Основные характеристики передаваемого в аренду недвижимого имущества (при передаче в аренду части здания, сооружения также прилагаются поэтажные планы, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения (части помещений) с указанием размера арендуемой площади, скрепленные подписями и печатями Сторон).

10.9.2. Приложение N 2 Расчет арендной платы.

11. Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |
| Адрес места нахождения: | Адрес места нахождения (места жительства): |
| ИНН | ИНН (паспортные данные физического лица) |
| КПП | КПП |
| ОГРН | ОГРН |
| Р/с: | Р/с: |
| Банк: | Банк: |
| БИК | БИК |
| Кор./счет | Кор./счет |
| Тел./факс: | Тел./факс: |
| Подписи Сторон: |  |
| от Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | от Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. |

Приложение N 2

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17) |

ДОГОВОР

аренды земельного участка (части земельного участка),

находящегося в собственности ОАО "РЖД"

(типовая форма)

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы либо фамилия, имя, отчество физического лица), именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность, положение и т.д.), с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование за плату) земельный участок площадью \_\_\_\_\_ кв. м, из земель \_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым N \_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры): \_\_\_\_\_\_\_, имеющий разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Участок). <\*>

--------------------------------

<\*> В случае передачи в аренду части земельного участка [пункт 1.1](#Par718) излагается в следующей редакции:

"1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование за плату): часть земельного участка, имеющую площадь \_\_\_\_\_, учетный кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_ (при наличии), расположенную по адресу (имеющую адресные ориентиры): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Земельный участок, часть которого передается в аренду в соответствии с настоящим Договором, площадью \_\_\_\_ кв. м из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым N \_\_\_\_\_\_ расположен по адресу (имеет адресные ориентиры): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Часть земельного участка, передаваемая в аренду, именуется в дальнейшем "Участок".".

Границы Участка указаны в [приложении N 1](#Par886) к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Участок предоставляется Арендатору для использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (цель использования участка Арендатором).

1.3. Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя изменять цель использования Участка, предусмотренную в [пункте 1.2](#Par726) настоящего Договора, осуществлять строительство на Участке новых объектов недвижимости и (или) реконструкцию существующих объектов недвижимости, а также размещение временных и (или) некапитальных строений и иных конструкций, если это не предусмотрено в [пункте 1.2](#Par726) настоящего Договора.

1.4. На Участке расположены:

а) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (здания, строения, сооружения, в т.ч. подземные, их характеристики, описание принадлежности объектов и наличия права пользования объектами, предоставленного Арендатору);

б) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ природные и историко-культурные памятники);

в) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (многолетние насаждения).

1.5. Права на Участок имеют следующие ограничения (обременения): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.6. Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон, возникшие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (пункт включается в Договор в случае необходимости).

2. Срок действия Договора

Настоящий Договор \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ("действует по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", если договор заключен с указанием срока; "заключен на неопределенный срок", если договор аренды заключен на неопределенный срок) и вступает в силу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ("с даты подписания Сторонами" - для договоров на срок менее года или неопределенный срок; "с даты государственной регистрации" - для договоров на срок не менее года).

3. Передача Участка во владение и пользование Арендатора

3.1. Передача Участка во владение и пользование Арендатора осуществляется Арендодателем в месте нахождения Участка и оформляется актом приема-передачи, подписываемым Сторонами в количестве экземпляров, указанном в [пункте 10.8](#Par885) настоящего Договора.

3.2. Передача Участка во владение и пользование Арендатора осуществляется Арендодателем в течение 5 (пяти) дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

4. Размер и условия внесения арендной платы

4.1. Заключение договора аренды Участка, расположенного на территории Российской Федерации. Арендатор самостоятельно заключает договоры на приобретение коммунальных услуг с соответствующими специализированными организациями.

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par887) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа по настоящему Договору (арендная плата) принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., кроме того НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., всего с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп.

Заключение договора аренды Участка, расположенного на территории Российской Федерации. В арендную плату включены затраты Арендодателя по приобретению коммунальных услуг по договорам с соответствующими специализированными организациями.

Арендная плата по настоящему Договору состоит из двух частей - постоянной и переменной.

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par887) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа постоянной части арендной платы по настоящему Договору принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., кроме того НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., всего с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп.

Переменная часть арендной платы состоит из затрат на содержание Участка (элекроснабжение, вывоз мусора и иные услуги по содержанию Участка), увеличенных на сумму налога на добавленную стоимость по ставке 18 процентов, и оплачивается Арендатором по факту потребленных им услуг.

Условия организации взаимодействия Сторон по обеспечению оплаты Арендатором переменной части арендной платы определяются договором, указанным в [подпункте 5.4.18](#Par825) настоящего Договора, заключенным с Арендодателем.

Заключение договора аренды Участка, расположенного за пределами территории Российской Федерации. Арендатор самостоятельно заключает договоры на приобретение коммунальных услуг с соответствующими специализированными организациями:

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par887) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа по настоящему Договору (арендная плата) принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., НДС по законодательству Российской Федерации не облагается.

Заключение договора аренды Участка, расположенного за пределами территории Российской Федерации. В арендную плату включены затраты Арендодателя по приобретению коммунальных услуг по договорам с соответствующими специализированными организациями.

Арендная плата по настоящему Договору состоит из двух частей - постоянной и переменной.

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par887) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа постоянной части арендной платы по настоящему Договору принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., НДС по законодательству Российской Федерации не облагается.

Переменная часть арендной платы состоит из затрат на содержание Участка (элекроснабжение, вывоз мусора и иные услуги по содержанию Участка), НДС по законодательству Российской Федерации не облагается и оплачивается Арендатором по факту потребленных им услуг.

Условия организации взаимодействия Сторон по обеспечению оплаты Арендатором переменной части арендной платы определяются договором, указанным в [подпункте 5.4.18](#Par825) настоящего Договора, заключенным с Арендодателем.

Заключение договора аренды Участка, расположенного за пределами территории Российской Федерации с Арендатором - иностранным лицом. Арендатор самостоятельно заключает договоры на приобретение коммунальных услуг с соответствующими специализированными организациями:

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par887) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа по настоящему Договору (арендная плата) принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., НДС по законодательству Российской Федерации не облагается.

При этом Арендатор самостоятельно уплачивает налоги и сборы в бюджет государства, на территории которого расположен Участок, таким образом, чтобы после уплаты налогов и сборов арендная плата, подлежащая перечислению Арендодателю, соответствовала сумме, указанной в настоящем пункте.

Заключение договора аренды Участка, расположенного за пределами территории Российской Федерации с Арендатором - иностранным лицом. В арендную плату включены затраты Арендодателя по приобретению коммунальных услуг по договорам с соответствующими специализированными организациями.

Арендная плата по настоящему Договору состоит из двух частей - постоянной и переменной.

В соответствии с расчетом согласно [приложению N 2](#Par887) к настоящему Договору размер ежемесячного платежа постоянной части арендной платы по настоящему Договору принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп., НДС по законодательству Российской Федерации не облагается.

Условия организации взаимодействия Сторон по обеспечению оплаты Арендатором переменной части арендной платы определяются договором, указанным в [подпункте 5.4.18](#Par825) настоящего Договора, заключенным с Арендодателем.

Переменная часть арендной платы состоит из затрат на содержание Участка (элекроснабжение, вывоз мусора и иные услуги по содержанию Участка), НДС по законодательству Российской Федерации не облагается, и оплачивается Арендатором по факту потребленных им услуг.

При этом Арендатор самостоятельно уплачивает налоги и сборы в бюджет государства, на территории которого расположен Участок, таким образом, чтобы после уплаты налогов и сборов постоянная часть арендной платы, подлежащая перечислению Арендодателю, соответствовала сумме, указанной в настоящем пункте, а переменная часть арендной платы соответствовала сумме, предъявленной Арендодателем Арендатору за соответствующий месяц".

4.2. Арендодатель вправе в одностороннем бесспорном порядке изменять величину арендной платы/постоянной части арендной платы по настоящему Договору, но не чаще одного раза в год.

Ежегодное изменение арендной платы/постоянной части арендной платы может производиться по решению Арендодателя не более чем в полуторакратном размере уровня инфляции за истекший год либо в ином размере, определяемом с учетом отчета об оценке рыночной арендной платы за Участок. Для целей настоящего пункта уровень инфляции (потребительских цен в субъекте Российской Федерации, на территории которого расположен Участок) за истекший год определяется в соответствии с внутренним документом ОАО "РЖД" на основании официальных данных федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

Изменение величины арендной платы/постоянной части арендной платы производится через месяц с даты письменного уведомления Арендодателем Арендатора об одностороннем изменении размера арендной платы/постоянной части арендной платы в порядке, предусмотренном [пунктом 9.5](#Par868) настоящего Договора.

4.3. Арендная плата по настоящему Договору ежемесячно в полном объеме перечисляется на счет Арендодателя, указанный в [разделе 11](#Par890) настоящего Договора.

Первое внесение арендной платы/постоянной части арендной платы Арендатор производит в течение десяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора с учетом задатка, внесенного в целях участия в торгах (при его наличии).

Последующее внесение арендной платы/постоянной части арендной платы производится за каждый месяц вперед до десятого числа оплачиваемого месяца.

Внесение переменной части арендной платы осуществляется до 10 числа месяца, следующего за расчетным.

Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы считается день поступления денежных средств в полном объеме, предусмотренном в Договоре, на расчетный счет или в кассу Арендодателя.

Одновременно с первым внесением арендной платы/постоянной части арендной платы Арендатор вносит задаток в размере 100% месячной арендной платы/постоянной части месячной арендной платы (за исключением случаев заключения Договора с органами государственной и муниципальной власти, государственными и муниципальными учреждениями, публично-правовыми образованиям и с дочерними обществами ОАО "РЖД"). Задаток обеспечивает исполнение обязательства Арендатора по своевременной и в полном объеме оплате за соответствующий месяц арендной платы/постоянной части арендной платы и погашается в счет арендной платы/постоянной части арендной платы за последний месяц действия настоящего Договора.

Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка и прекращается с даты его возврата Арендатором, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Размер арендной платы/постоянной части арендной платы первого и последнего календарного месяца срока действия настоящего Договора определяется исходя из количества дней фактической аренды, размер переменной части арендной платы - исходя из фактического размера затрат на содержание Участка.

Счета-фактуры по Договору выставляются Арендодателем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны производят сверку текущих взаиморасчетов ежегодно по состоянию на 30 июня и 31 декабря с подписанием Сторонами акта сверки взаимных расчетов в срок не более 15 и 25 дней от указанных дат соответственно.

4.4. В десятидневный срок с даты увеличения арендной платы/постоянной части арендной платы Арендатор обязан произвести соответствующее увеличение суммы задатка, указанного в [пункте 4.3](#Par772) настоящего Договора.

4.5. В случае нарушения Арендатором указанных в настоящем Договоре сроков оплаты арендной платы/постоянной части арендной платы или перечисления арендной платы/постоянной части арендной платы не в полном объеме задаток подлежит зачету в счет неисполненного обязательства в соответствии с пунктом 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации с даты первого дня просрочки. При этом зачет задатка не ограничивает право Арендодателя в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с [пунктом 9.5](#Par868) настоящего Договора по истечении 10 календарных дней с даты осуществления зачета задатка, если Арендатор не восполнил размер задатка в соответствии с [пунктом 5.4.4](#Par807) настоящего Договора.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. В пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора передать Участок Арендатору по акту приема-передачи.

В случае невозможности предоставить Участок сообщить об этом Арендатору в течение пяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

5.1.2. В пятидневный срок с даты подписания акта приема-передачи Участка представить его экземпляр Арендатору (в количестве, соответствующем числу экземпляров настоящего Договора, имеющихся у Арендатора). Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора.

5.1.3. Участвовать в порядке, согласованном с Арендатором, в создании необходимых условий для эффективного использования Участка и поддержания его в надлежащем состоянии.

5.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора, приведших к ухудшению Участка, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий.

5.1.5. Не менее чем за 2 месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Участка в связи с принятыми решениями о застройке Участка, проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилировании, переоборудовании, сносе недвижимого имущества, расположенного на Участке.

5.1.6. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству Российской Федерации.

5.1.7. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели использования Участка.

5.1.8. Ежемесячно выставлять Арендатору счета-фактуры и счета на оплату арендной платы (подпункт включается при необходимости).

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору, беспрепятственно проходить на Участок для его осмотра.

5.2.2. Осуществлять на Участке рекламно-информационную деятельность, в том числе размещать рекламу, рекламоносители, а также рекламные конструкции (включая доступ для их обслуживания и эксплуатации), в соответствии со своими внутренними нормативными документами, при условии, что осуществление такой рекламно-информационной деятельности не влечет невозможность использования Участка Арендатором.

5.2.3. Контролировать выполнение Арендатором обязательств по настоящему Договору, в том числе своевременность и полноту оплаты Арендатором арендной платы, иных платежей и неустойки, установленных настоящим Договором.

В случае нарушения Арендатором законодательства Российской Федерации или условий настоящего Договора, выявленного при проведении проверок, предусмотренных [подпунктом 5.4.5](#Par810) настоящего Договора, Арендодатель незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителями Арендодателя, Арендатора, а также, по возможности, представителями уполномоченных органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления, общественных организаций и т.д. В случае отказа (отсутствия) представителя Арендатора от подписания акта проверки об этом должна быть произведена соответствующая запись в акте.

5.3. Арендатор имеет право с письменного согласия Арендодателя проводить мелиоративные и иные мероприятия, направленные на улучшение состояния Участка, в том числе экологического, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации. Произведенные Арендатором соответствующие неотделимые улучшения Участка (за исключением возведения на Участке Арендатором недвижимого имущества и иных строений) являются собственностью Арендодателя. Стоимость указанных неотделимых улучшений Арендатору не возмещается.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты вступления в силу настоящего Договора принять Участок по акту приема-передачи.

5.4.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в [пункте 1.2](#Par726) настоящего Договора. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, санитарной, экологической, транспортной обстановки, общественного порядка на Участке и прилегающей территории, равно как не допускать неправомерного использования Участка третьими лицами.

5.4.3. Содержать в исправном состоянии, а в случае необходимости производить за свой счет по согласованию с Арендодателем ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры, расположенной на Участке, а также не препятствовать проведению ремонта и обслуживанию такой инфраструктуры.

5.4.4. Вносить арендную плату в установленный настоящим Договором срок.

Внести задаток в соответствии с [пунктом 4.3](#Par772) настоящего Договора.

В случае зачета задатка в счет арендной платы/постоянной части арендной платы в соответствии с [пунктом 4.5](#Par783) настоящего Договора восполнить размер задатка в течение 10 календарных дней с даты осуществления зачета (подпункт включается в случае наличия задатка).

5.4.5. Обеспечить Арендодателю и уполномоченным органам (организациям) свободный доступ на Участок для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесших (или грозящих нанести) ущерб Участку и (или) находящимся на нем объектам, перечисленным в [пункте 1.4](#Par728) настоящего Договора, а также близлежащим земельным участкам, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

5.4.6. Без письменного разрешения Арендодателя не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение Участка и (или) предоставленных Арендатору по настоящему Договору имущественных прав, в том числе переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение прав аренды Участка или его части в уставный капитал хозяйствующих обществ и товариществ).

5.4.7. Уведомлять Арендодателя о предстоящей и состоявшейся передаче в собственность, владение и (или) пользование, в том числе по договору о совместной деятельности (простого товарищества) зданий, строений, сооружений, принадлежащих Арендатору и расположенных на Участке, не позднее трех месяцев до даты такой передачи и в течение десяти дней с даты такой передачи соответственно.

5.4.8. В течение пяти дней с даты прекращения настоящего Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи, в состоянии и качестве не хуже первоначального, указанного в [разделе 1](#Par716) настоящего Договора.

5.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия настоящего Договора.

5.4.10. Не осуществлять на Участке рекламно-информационную деятельность в какой-либо форме самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, включая размещение рекламы, рекламоносителей, рекламных конструкций.

5.4.11. Не размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное игорное оборудование, а также не вести игорную деятельность с использованием Участка иным образом.

5.4.12. Не совершать любые действия (бездействия), которые могут повлиять на стабильную, бесперебойную и безопасную деятельность железнодорожного транспорта.

Обеспечить соблюдение требований законодательства Российской Федерации, нормативных документов ОАО "РЖД" об обеспечении транспортной безопасности объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств.

5.4.13. При возникновении любой чрезвычайной ситуации, связанной с работой железнодорожного транспорта, как то (но не исключительно): аварии, схода, пожара и других, не препятствовать ликвидации чрезвычайной ситуации, в том числе доступу на Участок и использованию природных и иных ресурсов, находящихся на Участке и необходимых для ликвидации чрезвычайной ситуации и ее последствий.

5.4.14. Нести бремя содержания Участка, в том числе не допускать захламление, загрязнение Участка, обеспечивать своевременно уборку территории.

5.4.15. Произвести государственную регистрацию настоящего Договора в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (подпункт включается в договоры, заключенные на срок не менее года).

5.4.16. Представить Арендодателю информацию об изменениях в составе владельцев Арендатора, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Арендатора не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений.

5.4.17. Не осуществлять на Участке деятельность, которая связана с приемом, заготовкой и переработкой лома черных и цветных металлов.

5.4.18. Не позднее 5 (пяти) дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить с Арендодателем договор о возмещении затрат на содержание Участка либо заключить договоры на оказание услуг по содержанию Участка с соответствующими специализированными организациями и уведомить об их заключении Арендодателя.

Заключение Арендатором договора энергоснабжения непосредственно с энергоснабжающей организацией возможно только с согласия Арендодателя и при условии согласования с ним порядка расчетов сторон по этому договору.

5.5. Стороны соглашаются, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по освобождению Участка, в том числе от имущества Арендатора, а также в случае размещения на Участке Арендатором либо по его поручению (с его согласия) третьими лицами зданий, строений, сооружений и иного имущества в нарушение условий настоящего Договора (то есть неправомерно), Арендодатель вправе применить меры самозащиты своих прав, необходимые для освобождения Участка (статья 14 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе осуществить демонтаж, перемещение указанного выше имущества, передачу от своего имени и за счет Арендатора сохранившегося в натуре имущества на хранение третьему лицу, продажу такого имущества после истечения одного месяца с даты нарушения Арендатором обязанности по освобождению Участка и другие действия. Расходы, понесенные Арендодателем при применении мер самозащиты, подлежат возмещению Арендатором, в том числе из сумм, причитающихся ему от продажи имущества.

5.6. Особые условия: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в данном пункте указываются особые условия, применяемые к отношениям сторон (инвестиционные условия, особые условия использования участка и т.п.)).

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. Арендатор несет ответственность перед Арендодателем за вред, причиненный Участку непосредственно Арендатором или же третьими лицами (повреждением или сносом зданий, строений, сооружений на нем, находящихся в собственности Арендодателя, многолетних насаждений) в размере убытков, понесенных Арендодателем.

6.3. За неисполнение обязательства по оплате арендной платы/постоянной части арендной платы, предусмотренного [подпунктом 5.4.4](#Par807) настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить Арендодателю на счет, указанный в [разделе 11](#Par890) настоящего Договора, штраф в размере 1% (один) от месячной суммы арендной платы/постоянной части арендной платы. В случае неисполнения обязательства по восполнению суммы задатка, предусмотренного [подпунктом 5.4.4](#Par807) настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить Арендодателю на счет, указанный в [разделе 11](#Par890) настоящего Договора, пени за каждый день просрочки в размере 0,1% (ноль целых одна десятая) от месячной суммы арендной платы/постоянной части арендной платы до даты восполнения суммы задатка (при наличии задатка).

6.4. В случае невозвращения Участка Арендодателю при прекращении настоящего Договора в срок, указанный в [подпункте 5.4.8](#Par814) настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя, указанный в [разделе 11](#Par890) настоящего Договора, неустойку в размере 0,1 (ноль целых одна десятая) % от месячного размера арендной платы/постоянной части арендной платы за каждый день просрочки.

6.5. За неисполнение обязательства, предусмотренного [подпунктом 5.4.6](#Par812) настоящего Договора, Арендатор обязан перечислить на счет Арендодателя, указанный в [разделе 11](#Par890) настоящего Договора, неустойку в размере четырехкратной месячной арендной платы/постоянной части месячной арендной платы за Участок.

6.6. Выплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Арендатора от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, в том числе путем отправления писем по почте, направления телеграмм, обмена факсимильными сообщениями.

8.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в суд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В случае заключения договора с дочерними (зависимыми) обществами ОАО "РЖД" пункт излагается в следующей редакции: В случае невозможности разрешения споров путем переговоров или в претензионном порядке все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением и прекращением настоящего Договора, разрешаются в Постоянно действующем Третейском суде ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи" в соответствии с Положением и Регламентом Постоянно действующего Третейского суда. Местонахождение Постоянно действующего Третейского суда ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи": 125167, г. Москва, ул. Степана Супруна, д. 4/10, офис 147, телефоны: (495) 613-87-23, 613-61-27.

9. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения

Договора и его заключения на новый срок

9.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются только по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных в [пунктах 4.2](#Par769), [4.5](#Par783) и [9.3](#Par859) настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок. Изменение настоящего Договора или его досрочное расторжение оформляются дополнительным соглашением, за исключением случаев, предусмотренных в [пунктах 4.2](#Par769), [4.5](#Par783) и [9.3](#Par859) настоящего Договора.

Расторжение Договора не является основанием для прекращения неисполненных Арендатором обязательств по выплате Арендодателю неустойки за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.2. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором или законодательством Российской Федерации.

9.3. Арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном и бесспорном порядке отказаться от выполнения условий настоящего Договора в следующих случаях:

9.3.1. Арендатор использует Участок с несоблюдением цели его разрешенного использования либо неоднократными (два и более раза) нарушениями условий настоящего Договора, в том числе если Арендатор осуществляет использование Участка с нарушением требований нормативно-правовых актов и технических норм и правил, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов имущества.

9.3.2. Арендатор однократно не выполнил обязательства, предусмотренные [подпунктами 5.4.6](#Par812), [5.4.10](#Par816), [5.4.11](#Par817), [5.4.12](#Par818), [5.4.13](#Par820), [5.4.14](#Par821), [5.4.16](#Par823), [5.4.17](#Par824), [5.4.18](#Par825) настоящего Договора.

9.3.3. Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа не вносит арендную плату.

9.3.4. Арендатор был уличен в реализации товаров, не имея необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактных, а также в передаче Участка и (или) расположенных на нем зданий, строений, сооружений лицам, уличенным в реализации товаров, не имеющих необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактных.

9.3.5. Арендатор самовольно занимает и (или) использует без надлежащих правоустанавливающих документов земельные участки (части земельных участков), принадлежащие Арендодателю, в том числе сверх площади земель, предоставленных ему в аренду на основании настоящего Договора, равно как допускает самовольное занятие и (или) использование Участка третьими лицами без надлежащих правоустанавливающих документов.

9.3.6. Принятие Арендодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилирования, переоборудования, сноса недвижимого имущества, расположенного на Участке, либо застройке Участка.

Прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и неустойки.

9.4. Невыполнение или ненадлежащее исполнение Арендатором условий настоящего Договора является дополнительным основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды Участка на новый срок.

9.5. В случаях, указанных в [пунктах 4.2](#Par769), [4.5](#Par783) и [9.3](#Par859), настоящий Договор считается расторгнутым с даты письменного уведомления Арендатора об отказе от исполнения настоящего Договора. Датой уведомления в целях настоящего пункта Договора признается дата, наступившая по истечении 21 (двадцати одного) календарного дня со дня направления соответствующего уведомления регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу места нахождения (места жительства) Арендатора, указанному в [разделе 11](#Par890) настоящего Договора или сообщенному в порядке, установленном [пунктом 10.4](#Par881) настоящего Договора.

9.6. В случае, когда настоящий Договор считается возобновленным на неопределенный срок в соответствии с законодательством Российской Федерации, каждая из Сторон вправе отказаться от него, предупредив другую Сторону не позднее чем за один месяц до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора. <\*>

--------------------------------

<\*> При заключении договора аренды на неопределенный срок [пункт 9.6](#Par869) излагается в следующей редакции:

"9.6. Каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от настоящего Договора, предупредив другую Сторону не позднее чем за один месяц до предполагаемой даты прекращения настоящего Договора".

9.7. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор аренды считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

10. Прочие условия Договора

10.1. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются Сторонами дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

10.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

10.3. Реклама, рекламоносители и рекламные конструкции, размещенные в соответствии с внутренними нормативными документами ОАО "РЖД" на Участке до передачи Участка Арендатору, сохраняются. В отношении этой рекламной информации, рекламоносителей и рекламных конструкций Арендодатель реализует права, предусмотренные [подпунктом 5.2.2](#Par799) настоящего Договора.

10.4. При изменении наименования, места нахождения (места жительства), банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон такая Сторона обязана в двухнедельный срок после произошедших изменений письменно уведомить другую Сторону о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации. В целях настоящего пункта Договора Сторона считается уведомленной о соответствующих изменениях с даты вручения такого уведомления под расписку уполномоченному лицу Стороны либо с даты фактического получения Стороной уведомления, направленного другой Стороной регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения.

10.5. В случае если настоящий Договор заключается и (или) исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другими юридическими лицами, на права Арендатора, вытекающие из настоящего Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не возникает.

10.6. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую силу.

10.8. Приложения к Договору:

10.8.1. Приложение N 1 Кадастровый паспорт (план)/ситуационный план Участка.

10.8.2. Приложение N 2 Расчет арендной платы.

10.8.3. Копии документов, подтверждающих право собственности Арендатора на объекты недвижимого имущества, расположенные на Участке (пункт подлежит исключению, если по Договору передан Участок, не занятый объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью Арендатора).

11. Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель: | Арендатор: |
| Адрес места нахождения: | Адрес места нахождения (места жительства): |
| ИНН | ИНН (паспортные данные физического лица) |
| ОГРН | ОГРН |
| Р/с: | Р/с: |
| Банк: | Банк: |
| Кор./счет | Кор./счет |
| БИК | БИК |
| Тел./факс: | Тел./факс: |
| Подписи Сторон: |  |
| от Арендодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | от Арендатора:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. |

Приложение N 3

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17) |

ДОГОВОР

купли-продажи недвижимого имущества (строения/его части),

находящегося в собственности ОАО "РЖД"

(типовая форма)

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименования юридических лиц указываются полностью), именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы либо фамилия, имя, отчество физического лица), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность, положение и т.д.), с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество: <1> \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать характеристику объекта недвижимого имущества согласно техническому (кадастровому) паспорту: общая площадь, этажность, функциональное назначение, иные характеристики при наличии), именуемое в дальнейшем "Объект".

--------------------------------

<1> В случае если предметом договора являются несколько объектов, их характеристики, сведения о документах, подтверждающих права ОАО "РЖД", указываются индивидуально для каждого объекта, при этом каждый из объектов именуется Объект 1, Объект 2... (далее по количеству объектов), а совместно Объекты.

Площадь Объекта определена согласно техническому (кадастровому) паспорту, изготовленному \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование органа (организации) технических учета и инвентаризации (кадастрового учета) объектов недвижимости), инвентарный N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Объект расположен по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Объект (кадастровый (условный) номер \_\_\_\_\_\_\_) принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от \_\_\_\_ г. серия \_\_\_\_ N \_\_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись регистрации N \_\_\_\_\_.

Продавец гарантирует, что передаваемый Объект свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом спора <1>.

--------------------------------

<1> В случае если предметом договора являются несколько объектов, их характеристики, сведения о документах, подтверждающих права ОАО "РЖД", указываются индивидуально для каждого объекта, при этом каждый из объектов именуется Объект 1, Объект 2... (далее по количеству объектов), а совместно Объекты.

2. Земельный участок

2.1. Земельный участок, занимаемый Объектом (далее - Участок), и необходимый для его использования, имеет следующие основные характеристики: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать площадь, кадастровый номер, категорию земель, адрес).

2.2. Участок принадлежит Продавцу на праве:

а) собственности, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать реквизиты свидетельства о государственной регистрации права: наименование органа, дата, серия, номер свидетельства, дата и номер записи о регистрации),

б) аренды, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать реквизиты договора аренды, заключенного ОАО "РЖД": наименование арендодателя, дата и номер договора, дата и номер регистрации, наименование регистрирующего органа),

в) пользования (в случае если права ОАО "РЖД" на земельный участок не оформлены).

2.3. Одновременно с передачей Объекта Покупателю в собственность передается Участок в границах, указанных на кадастровой карте (плане, паспорте) земельного участка, являющейся приложением к настоящему Договору и его неотъемлемой частью (пункт включается в договор в случае, если участок принадлежит ОАО "РЖД" на праве собственности).

2.4. Стороны обязуются заключить одновременно с настоящим Договором договор субаренды части Участка, занятой Объектом и необходимой для его использования по форме, утвержденной нормативными документами ОАО "РЖД", с условием о вступлении его в силу с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю (если договор субаренды не подлежит государственной регистрации)/государственной регистрации договора субаренды, при этом права и обязанности, предусмотренные договором субаренды, возникают не ранее даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю (если договор субаренды подлежит государственной регистрации) <1>.

--------------------------------

<1> Данный пункт включается в договор при продаже объекта, расположенного на земельном участке, предоставленном (подлежащем предоставлению) ОАО "РЖД" в аренду, если право аренды участка необходимо сохранить за ОАО "РЖД".

3. Цена Договора

3.1. Цена Договора установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп., кроме того, НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп., всего с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп. (указывается совокупная цена Объекта (Объектов) и Участка в случае передачи Участка в собственность Покупателя).

3.1.1. <1> Цена Объекта установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп., кроме того, НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп. (в случае продажи нескольких Объектов указывается общая цена Объектов, в том числе цена каждого Объекта).

--------------------------------

<1> Количество [подпунктов 3.1.1](#Par967) и [3.1.2](#Par971) определяется по количеству Объектов и Участков.

3.1.2. Цена передаваемого в собственность совместно с Объектом Участка, занимаемого этим Объектом, установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек (НДС не облагается) (в случае продажи нескольких Участков указывается общая цена всех Участков и в том числе цена каждого Участка) <1>.

--------------------------------

<1> Данный пункт включается в договор в случае передачи участка в собственность Покупателя.

3.2. Внесенный Покупателем в целях участия в торгах (при его наличии) задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп. засчитывается в качестве аванса по настоящему Договору <1>.

--------------------------------

<1> Данный пункт включается в договор при продаже Объекта по результатам торгов, за исключением случаев применения иного способа обеспечения исполнения обязательств.

4. Платежи по Договору

4.1. Покупатель обязуется оплатить цену Договора, указанную в [пункте 3.1](#Par966) настоящего Договора с учетом задатка (при его наличии) в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора путем перечисления всей суммы на счет Продавца.

4.2. Обязательства Покупателя по оплате имущества, передаваемого в собственность Покупателя, считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца.

5. Передача имущества

5.1. Объект, а также имеющаяся у Продавца техническая документация на этот Объект передается Продавцом и принимается Покупателем по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) дней после поступления денежных средств на счет Продавца в полном объеме.

5.1.1. Одновременно с Объектом Покупателю передается в собственность Участок (подпункт включается в Договор в случае передачи участка в собственность Покупателя).

5.2. С даты подписания акта приема-передачи Объекта и Участка ответственность за их сохранность, равно как и риск случайной порчи или гибели, несет Покупатель.

5.3. Обязательство Продавца передать Объект и Участок Покупателю считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи <1>.

--------------------------------

<1> В [пунктах 5.2](#Par988) и [5.3](#Par989) слова "и Участок" включаются в текст в случае, если Участок принадлежит ОАО "РЖД" на праве собственности.

6. Ответственность Сторон

6.1. За просрочку перечисления платежа, предусмотренного [пунктом 4.1](#Par981) настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (ноль целях одна десятая) за каждый день просрочки, но не более 20% (двадцати) от цены, указанной в [пункте 3.1](#Par966) настоящего Договора.

6.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных [пунктами 5.1](#Par986) (в части обязанности Покупателя по приемке), [7.4](#Par1012) настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,001% (ноль целых одна тысячная) от суммы, указанной в [пункте 3.1](#Par966) настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4. Уклонение Покупателя от приема-передачи имущества в соответствии с условиями настоящего Договора рассматривается как отказ от исполнения настоящего Договора.

6.5. В случае просрочки Покупателем перечисления платежа, предусмотренного [пунктом 4.1](#Par981) настоящего Договора, более чем на 10 (десять) дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью (при этом задаток, если исполнение настоящего Договора было обеспечено со стороны Покупателя задатком, Покупателю не возвращается и остается у Продавца).

7. Возникновение права собственности

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Объект и Участок производится после уплаты цены, предусмотренной [пунктом 3.1](#Par966) настоящего Договора, в полном объеме <1>.

--------------------------------

<1> Слова "и Участок" включаются в текст в случае, если Участок принадлежит ОАО "РЖД" на праве собственности.

7.2. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Право собственности на Участок возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним <1>.

--------------------------------

<1> Данный пункт включается в договор в случае, если Участок принадлежит ОАО "РЖД" на праве собственности.

7.4. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Участок несет Покупатель. Покупатель обязуется представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Участок, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в [пункте 5.1](#Par986) настоящего Договора <1>.

--------------------------------

<1> Слова "и Участок" включаются в текст в случае, если Участок принадлежит ОАО "РЖД" на праве собственности.

7.4.1. Покупатель возмещает Продавцу сумму налога на землю за число полных месяцев с месяца подписания акта приема-передачи Участка до месяца регистрации права собственности Покупателя на Участок (до месяца, предшествующего месяцу регистрации права собственности на Участок, если регистрация права собственности Покупателя на Участок произошла до 15 (пятнадцатого) числа соответствующего месяца) <1>.

--------------------------------

<1> Пункт включается в договор в случае, если Участок принадлежит ОАО "РЖД" на праве собственности и применяются условия оплаты, отличные от условий, предусмотренных в [пункте 4.1](#Par981) настоящего Договора (рассрочка или отсрочка оплаты).

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

8.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор вступает силу с даты его подписания Сторонами.

9.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения Объекта в установленном законодательством Российской Федерации порядке <1>.

--------------------------------

<1> Данная редакция применяется при заключении договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем. При заключении договора с физическим лицом используется следующая редакция: "Все споры, связанные с настоящим Договором, разрешаются Сторонами путем переговоров, в случае неурегулирования споров путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения (указывается место нахождения подразделения ОАО "РЖД", сотрудник которого подписал договор).

В случае заключения договора с дочерними (зависимыми) обществами ОАО "РЖД", [абзац 2](#Par1031) настоящего пункта излагается в следующей редакции: В случае невозможности разрешения споров путем переговоров или в претензионном порядке, все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением и прекращением настоящего Договора, разрешаются в Постоянно действующем Третейском суде ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи" в соответствии с Положением и Регламентом Постоянно действующего Третейского суда. Местонахождение Постоянно действующего Третейского суда ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи": 125167, г. Москва, ул. Степана Супруна, д. 4/10, офис 147, телефоны: (495) 613-87-23, 613-61-27.

9.3. Покупатель обязуется предоставить Продавцу информацию обо всех изменениях в составе своих владельцев, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений. В случае непредоставления Покупателем указанных сведений Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении <1>.

--------------------------------

<1> Данный пункт включается в случае заключения договора с юридическим лицом.

9.4. Отношения между Сторонами по настоящему Договору прекращаются по исполнении ими всех условий настоящего Договора.

9.5. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр - для хранения в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.7. Приложения к Договору:

9.7.1. Кадастровая карта (план, паспорт) земельного участка <1>.

--------------------------------

<1> Данный подпункт включается в договор в случае, если участок принадлежит ОАО "РЖД" на праве собственности.

9.7.2. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Продавца и Покупателя.

10. Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: | Покупатель: |
| Адрес места нахождения: | Адрес места нахождения (места жительства): |
| ИНН | ИНН (паспортные данные физического лица) |
| КПП | КПП |
| ОГРН | ОГРН |
| Р/с: | Р/с: |
| Банк: | Банк: |
| БИК | БИК |
| Кор./счет | Кор./счет |
| Тел./факс: | Тел./факс: |
| Подписи Сторон: |  |
| от Продавца:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | от Покупателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. |

Приложение N 4

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17) |

ДОГОВОР

купли-продажи незастроенного земельного участка,

находящегося в собственности ОАО "РЖД"

(типовая форма)

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ наименования юридических лиц указываются полностью), именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы либо фамилия, имя, отчество физического лица), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность, положение и т.д.), с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора земельный участок общей площадью \_\_\_\_ кв. м из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (категория земель) с кадастровым N \_\_\_\_\_\_\_, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (субъект Российской Федерации, город, поселок, село и др., улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры) (далее - Участок). Разрешенное использование Участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Границы Участка указаны на кадастровой карте (плане, паспорте) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. Участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование правоустанавливающего документа, его реквизиты), что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (реквизиты свидетельства о государственной регистрации права собственности ОАО "РЖД": наименование органа, дата, серия, номер свидетельства, дата и номер записи о регистрации).

Продавец гарантирует, что Участок свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом спора.

1.3. В отношении Участка существуют следующие ограничения (обременения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (пункт включается при наличии ограничений (обременений) с указанием реквизитов документа, которым установлено ограничение (обременение), либо документа, подтверждающего такие ограничения (обременения), например, выписки из ЕГРП, свидетельства о государственной регистрации права, кадастрового плана (карты) участка и др.) <1>.

--------------------------------

<1> В случае если предметом договора являются несколько участков, их характеристики, сведения о документах, подтверждающих права ОАО "РЖД", указываются индивидуально для каждого участка.

2. Цена Договора

Цена Участка установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. (НДС не облагается) (в случае продажи нескольких участков цена указывается индивидуально для каждого участка).

Внесенный Покупателем в целях участия в торгах задаток (при его наличии) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп. засчитывается в качестве аванса по настоящему Договору. <1>

--------------------------------

<1> Данный абзац включается в договор при продаже Участка по результатам торгов, за исключением случаев применения иного способа обеспечения обязательств.

3. Платежи по Договору

3.1. Покупатель обязуется оплатить цену Участка, указанную в [пункте 2](#Par1111) настоящего Договора с учетом задатка (при его наличии) в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора путем перечисления всей суммы на счет Продавца, указанный в [разделе 10](#Par1173) настоящего Договора.

3.2. Обязательства Покупателя по оплате Участка считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца.

4. Передача Участка

4.1. Участок передается Продавцом и принимается Покупателем по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) дней после поступления денежных средств, указанных в [пункте 2](#Par1111) настоящего Договора, на счет Продавца в полном объеме.

4.2. С даты подписания акта приема-передачи ответственность за сохранность Участка, равно как и риск его случайной порчи, несет Покупатель.

4.3. Обязательство Продавца передать Участок Покупателю считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи.

5. Ответственность Сторон

5.1. За просрочку перечисления платежа, предусмотренного [пунктом 3.1](#Par1120) настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (ноль целях одна десятая) за каждый день просрочки, но не более 20 % (двадцати) от цены, указанной в [пункте 2](#Par1111) настоящего Договора.

5.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных [пунктами 4.1](#Par1125) (в части обязанности Покупателя по приемке), [6.3](#Par1141) настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,001% (ноль целых одна тысячная) от суммы, указанной в [пункте 2](#Par1111) настоящего Договора, за каждый день просрочки.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4. Уклонение Покупателя от приема-передачи Участка в соответствии с условиями настоящего Договора рассматривается как отказ от исполнения настоящего Договора.

5.5. В случае просрочки Покупателем перечисления платежа, предусмотренного [пунктом 3.1](#Par1120) настоящего Договора более чем на 10 (десять) дней Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью (при этом задаток, если исполнение настоящего Договора было обеспечено со стороны Покупателя задатком, Покупателю не возвращается и остается у Продавца).

6. Возникновение права собственности

6.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Участок производится после уплаты цены, предусмотренной [пунктом 2](#Par1111) настоящего Договора, в полном объеме.

6.2. Право собственности на Участок возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Участок несет Покупатель. Покупатель обязуется представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Участок, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в [пункте 4.1](#Par1125) настоящего Договора.

6.3.1. Покупатель возмещает Продавцу сумму налога на землю за число полных месяцев с месяца подписания акта приема-передачи Участка до месяца регистрации права собственности Покупателя на Участок (до месяца, предшествующего месяцу регистрации права собственности на Участок, если регистрация права собственности Покупателя на Участок произошла до 15 (пятнадцатого) числа соответствующего месяца) <1>.

--------------------------------

<1> Пункт включается, если применяются условия оплаты, отличные от условий, предусмотренных в [пункте 3.1](#Par1120) настоящего Договора (рассрочка или отсрочка оплаты).

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает силу с даты его подписания Сторонами.

8.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения Участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке <1>.

--------------------------------

<1> Данная редакция применяется при заключении договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем. При заключении договора с физическим лицом используется следующая редакция: "Все споры, связанные с настоящим Договором, разрешаются Сторонами путем переговоров, в случае неурегулирования споров путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается место нахождение подразделения ОАО "РЖД", сотрудник которого подписал договор)".

В случае заключения договора с дочерними (зависимыми) обществами ОАО "РЖД", [абзац 2](#Par1157) настоящего пункта излагается в следующей редакции: В случае невозможности разрешения споров путем переговоров или в претензионном порядке, все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением и прекращением настоящего Договора, разрешаются в Постоянно действующем Третейском суде ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи" в соответствии с Положением и Регламентом Постоянно действующего Третейского суда. Местонахождение Постоянно действующего Третейского суда ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи": 125167, г. Москва, ул. Степана Супруна, д. 4/10, офис 147, телефоны: (495) 613-87-23,613-61-27.

8.3. Покупатель обязуется предоставить Продавцу информацию обо всех изменениях в составе своих владельцев, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений. В случае непредоставления Покупателем указанных сведений Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении. <1>

--------------------------------

<1> Данный пункт включается в случае заключения договора с юридическим лицом.

8.4. Отношения между Сторонами по настоящему Договору прекращаются по исполнении ими всех условий настоящего Договора.

8.5. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

8.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр - для хранения в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.7. Приложения:

8.7.1. Кадастровая карта (план, паспорт) земельного участка.

8.7.2. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Продавца и Покупателя.

9. Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: | Покупатель: |
| Адрес места нахождения: | Адрес места нахождения (места жительства): |
| ИНН | ИНН (паспортные данные физического лица) |
| КПП | КПП |
| ОГРН | ОГРН |
| Р/с: | Р/с: |
| Банк: | Банк: |
| БИК | БИК |
| Кор./счет | Кор./счет |
| Тел./факс: | Тел./факс: |
| Подписи Сторон: |  |
| от Продавца:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | от Покупателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. |

Приложение N 5

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

ПЕРЕЧЕНЬ

УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ

ОПЛАЧИВАТЬСЯ АРЕНДАТОРОМ (ССУДОПОЛУЧАТЕЛЕМ), И УСЛОВИЯ

ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ НА СОДЕРЖАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. Приказов ОАО "РЖД" от 15.06.2009 N 120,  от 08.04.2014 N 17) |

1. Услуги по содержанию недвижимого имущества, которые должны оплачиваться арендатором (ссудополучателем):

электроснабжение;

водоснабжение и канализация;

газоснабжение;

теплоснабжение;

уборка и вывоз мусора;

охрана и видеонаблюдение, сигнализация;

услуги связи;

дезинфекция;

страхование;

обслуживание лифтов;

прочие услуги по содержанию земельного участка.

(абзац введен Приказом ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17)

2. В случае если подразделениями ОАО "РЖД" заключены договоры со сторонними организациями - поставщиками услуг по содержанию недвижимого имущества, с арендатором (ссудополучателем) заключается договор о возмещении затрат на содержание недвижимого имущества.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 15.06.2009 N 120)

3. В случае если услуги по содержанию недвижимого имущества оказываются арендатору (ссудополучателю) непосредственно подразделениями ОАО "РЖД", то они заключают с арендатором (ссудополучателем) договор возмездного оказания услуг.

(в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 15.06.2009 N 120)

Приложение N 6

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17) |

ДОГОВОР

ссуды (безвозмездного пользования) недвижимого

имущества (строения/его части), находящегося

в собственности ОАО "РЖД"

(типовая форма)

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Ссудодатель" (<\*>), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы либо фамилия, имя, отчество физического лица), именуемое в дальнейшем "Ссудополучатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность, положение и т.д.), с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

--------------------------------

<\*> В случае передачи в ссуду (безвозмездное пользование) недвижимого имущества, принадлежащего на праве оперативного управления негосударственному (частному) учреждению ОАО "РЖД" договор ссуды (безвозмездного пользования) заключается учреждением от своего имени в качестве ссудодателя. При этом участия собственника имущества учреждения - ОАО "РЖД" в договоре ссуды (безвозмездного пользования) в качестве его стороны не требуется.

1. Предмет Договора

1.1. Ссудодатель передает, а Ссудополучатель принимает в безвозмездное пользование Недвижимое имущество, имеющее основные характеристики, указанные в приложении к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, включающее в себя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Недвижимое имущество).

1.1.1. Недвижимое имущество расположено на земельном участке общей площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв. м, с кадастровым N \_\_\_\_\_\_ (подпункт включается при условии, что змельный участок сформирован в установленном порядке).

1.2. Недвижимое имущество передается Ссудополучателю для использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать цель использования Недвижимого имущества). Ссудополучатель не вправе без письменного согласия Ссудодателя изменять цель использования Недвижимого имущества.

2. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор действует по \_\_\_\_\_\_\_\_ (срок действия Договора).

2.2 Условия настоящего Договора распространяют свое действие на отношения Сторон, возникшие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (пункт включается в договор при необходимости).

3. Обязанности Ссудодателя и Ссудополучателя

3.1. Ссудодатель обязуется:

3.1.1. В пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора предоставить Ссудополучателю Недвижимое имущество по акту приема-передачи, который составляется и подписывается Сторонами в \_\_\_ экземплярах.

3.1.2. В случае невозможности предоставить Недвижимое имущество сообщить об этом Ссудополучателю в течение пяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

3.1.3. В пятидневный срок с даты подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества представить его экземпляр Ссудополучателю (в количестве, соответствующем числу экземпляров Договора, имеющихся у Ссудополучателя). Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора.

3.1.4. Участвовать в порядке, согласованном с Ссудополучателем, в создании необходимых условий для эффективного использования Недвижимого имущества и поддержания его в надлежащем состоянии.

3.1.5. В случае аварий, произошедших не по вине Ссудополучателя, приведших к ухудшению Недвижимого имущества, оказывать необходимое содействие Ссудополучателю в устранении их последствий.

3.1.6. Не менее чем за 45 (сорок пять) календарных дней в случае принятия Ссудодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилирования, переоборудования, сносе Недвижимого имущества либо застройке земельного участка, на котором расположено Недвижимое имущество, письменно уведомить в порядке, предусмотренном [абзацем 2 пункта 7.4](#Par1332) настоящего Договора, Ссудодополучателя о необходимости освободить Недвижимое имущество.

3.2. Ссудодатель имеет право:

3.2.1. Контролировать выполнение Ссудополучателем обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. Осуществлять рекламно-информационную деятельность на Недвижимом имуществе (снаружи и внутри, на отдельных конструктивных элементах Недвижимого имущества и иным образом) в соответствии со своими внутренними нормативными документами, в том числе размещать рекламу, рекламоносители, а также рекламные конструкции (включая доступ для их обслуживания и эксплуатации), при условии, что осуществление такой деятельности не влечет невозможность использования Недвижимого имущества Ссудополучателем.

3.3. Ссудополучатель обязуется:

3.3.1. В пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора заключить с Ссудодателем договор о возмещении затрат на содержание Недвижимого имущества либо заключить договоры на оказание услуг по содержанию Недвижимого имущества с соответствующими специализированными организациями и уведомить об их заключении Ссудодателя.

Заключение Ссудополучателем договора энергоснабжения непосредственно с энергоснабжающей организацией возможно только с согласия Ссудодателя и при условии согласования с ним порядка расчетов сторон по этому договору.

3.3.2. В пятидневный срок с даты вступления в силу настоящего Договора принять от Ссудодателя Недвижимое имущество по акту приема-передачи.

3.3.3. Пользоваться Недвижимым имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора и установленными законодательством нормами и правилами, правилами пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях), обеспечении транспортной безопасности объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств.

3.3.4. Нести расходы на содержание Недвижимого имущества, передаваемого в безвозмездное пользование, и поддерживать его в полной исправности и надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии.

Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт Недвижимого имущества, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады здания (если в ссуду передано здание)/принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, при этом доля Ссудополучателя в затратах на ремонт определяется исходя из отношения используемой площади к общей площади здания (если в ссуду передана часть здания (помещения в нем).

3.3.5. Не производить неотделимых улучшений, перепланировок и переоборудования Недвижимого имущества.

3.3.6. С письменного согласия Ссудодателя производить за свой счет капитальный ремонт Недвижимого имущества с согласованием времени, объемов и сроков его проведения. Необходимость проведения капитального ремонта определяется согласно техническому заключению (заданию).

Если капитальный ремонт Недвижимого имущества происходит в связи с общим капитальным ремонтом здания (сооружения), финансируемым в установленном порядке за счет средств Ссудодателя, Ссудополучатель обязан участвовать в долевом финансировании капитального ремонта пропорционально занимаемой им площади в здании (сооружении).

3.3.7. Не осуществлять без письменного согласия Ссудодателя действия, влекущие какое-либо обременение Недвижимого имущества и (или) прав Ссудополучателя по настоящему Договору, в том числе не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу, не предоставлять Недвижимое имущество третьим лицам.

3.3.8. Обеспечивать беспрепятственный доступ к Недвижимому имуществу представителей Ссудодателя, уполномоченных органов и организаций для проведения проверки соблюдения Ссудополучателем условий настоящего Договора, действующего законодательства, а также предоставлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.3.9. Письменно уведомить Ссудодателя о желании заключить договор ссуды на новый срок не позднее чем за один месяц до истечения срока действия настоящего Договора (подпункт включается в случае заключения Договора на определенный срок).

3.3.10. В течение пяти дней с даты прекращения отношений, регулируемых настоящим Договором, вернуть Ссудодателю Недвижимое имущество по акту приема-передачи в состоянии не хуже, чем в котором их получил, с учетом нормального износа.

3.3.11. Не осуществлять рекламно-информационную деятельность в какой-либо форме на Недвижимом имуществе (снаружи и внутри, на отдельных конструктивных элементах Недвижимого имущества и иным образом) самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, включая размещение рекламы, рекламоносителей, рекламных конструкций.

3.3.12. Не размещать на Недвижимом имуществе игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное игорное оборудование, а также не вести игорную деятельность с использованием Недвижимого имущества иным образом.

3.3.13. Представить Ссудодателю информацию об изменениях в составе владельцев Ссудополучателя, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Ссудополучателя не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений.

3.3.14. Соблюдать правила пропускного режима, установленного для Недвижимого имущества (подпункт включается в случае, если установлен указанный режим).

4. Ответственность Ссудодателя и Ссудополучателя

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4.2. За неисполнение обязательства, предусмотренного [подпунктом 3.3.5](#Par1293) настоящего Договора, Ссудополучатель обязан перечислить Ссудодателю на счет, указанный в [разделе 10](#Par1347) настоящего Договора, неустойку в размере 20000 (Двадцать тысяч) рублей.

4.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных [подпунктами 3.3.6](#Par1294), [3.3.7](#Par1296), [3.3.11](#Par1300), [3.3.12](#Par1301) настоящего Договора, Ссудополучатель обязан перечислить Ссудодателю на счет, указанный в [разделе 10](#Par1347) настоящего Договора, неустойку в размере 30000 (тридцать тысяч) рублей.

4.4. За неисполнение обязательства, предусмотренного [подпунктом 3.3.10](#Par1299) настоящего Договора, Ссудополучатель обязан перечислить Ссудодателю на счет, указанный в [разделе 10](#Par1347) настоящего Договора, неустойку в размере 4000 (Четыре тысячи) рублей за каждый день просрочки возврата Недвижимого имущества.

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

5.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, в том числе путем отправления писем по почте, направления телеграмм, обмена факсимильными сообщениями.

6.2. В случае, если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в суд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В случае заключения договора с дочерними (зависимыми) обществами ОАО "РЖД", пункт излагается в следующей редакции: В случае невозможности разрешения споров путем переговоров или в претензионном порядке, все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением и прекращением настоящего Договора, разрешаются в Постоянно действующем Третейском суде ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи" в соответствии с Положением и Регламентом Постоянно действующего Третейского суда. Местонахождение Постоянно действующего Третейского суда ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи": 125167, г. Москва, ул. Степана Супруна, д. 4/10, офис 147, телефоны: (495) 613-87-23, 613-61-27.

7. Порядок изменения, отказа от Договора, его досрочного

расторжения и прекращения

7.1. Изменение условий настоящего Договора допускается по соглашению Сторон. Предложения по изменению условий настоящего Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок, соответствующие изменения оформляются дополнительным соглашением.

7.2. Ссудополучатель вправе во всякое время отказаться от настоящего Договора, известив об этом Ссудодателя за один месяц.

7.3. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

7.4. Ссудодатель вправе в одностороннем внесудебном и бесспорном порядке отказаться от выполнения настоящего Договора в случае невыполнения либо ненадлежащего выполнения Ссудополучателем обязательств, предусмотренных [подпунктами 3.3.1](#Par1287), [3.3.2](#Par1289), [3.3.3](#Par1290), [3.3.4](#Par1291), [3.3.5](#Par1293), [3.3.6](#Par1294), [3.3.7](#Par1296), [3.3.8](#Par1297), [3.3.12](#Par1301), [3.3.13](#Par1302) настоящего Договора, а также в случае принятия Ссудодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилирования, переоборудования, сносе Недвижимого имущества либо застройке земельного участка, на котором расположено Недвижимое имущество, либо в случае если Ссудополучатель уличен в реализации товаров, не имеющих необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактной продукции, при использовании Недвижимого имущества.

В случаях, указанных в настоящем пункте, настоящий Договор считается расторгнутым с даты письменного уведомления Ссудополучателя об отказе от исполнения настоящего Договора. Датой уведомления в целях настоящего пункта Договора признается дата, наступившая по истечении 21 (двадцати одного) календарного дня со дня направления соответствующего уведомления регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу места нахождения (места жительства) Ссудополучателя, указанному в [разделе 9](#Par1347) настоящего Договора или сообщенному в порядке, установленном [пунктом 8.2](#Par1339) настоящего Договора.

Расторжение Договора не является основанием для прекращения неисполненных Ссудополучателем обязательств по выплате Ссудодателю неустойки за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

7.5. Настоящий Договор прекращается также в случае ликвидации либо реорганизации Ссудополучателя.

8. Прочие условия

8.1. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются Сторонами дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. При изменении наименования, места нахождения (места жительства), банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон, такая Сторона обязана в двухнедельный срок после произошедших изменений письменно уведомить другую Сторону о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации. В целях настоящего пункта Договора Сторона считается уведомленной о соответствующих изменениях с даты вручения такого уведомления под расписку уполномоченному лицу Стороны либо с даты фактического получения Стороной уведомления, направленного другой Стороной регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения.

8.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

8.4. Обязательства по оплате затрат на содержание Недвижимого имущества на основании отдельного договора с Ссудодателем или с соответствующими организациями возникают у Ссудополучателя с даты подписания Ссудодателем и Ссудополучателем акта приема-передачи Недвижимого имущества или с даты поступления Недвижимого имущества в фактическое владение Ссудополучателя (с даты наиболее ранней из этих двух дат).

8.5. В случае нарушения Ссудодателем законодательства Российской Федерации или условий Договора, выявленного при проведении проверок, предусмотренных [подпунктом 3.3.8](#Par1297) Договора, Ссудодатель незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителями Ссудодателя, Ссудополучателя, а также представителями уполномоченных органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления, общественных организаций и т.д. В случае отказа представителя Ссудополучателя от подписания акта проверки об этом должна быть произведена соответствующая запись в акте.

8.6. Реклама, рекламоносители и рекламные конструкции, размещенные в соответствии с внутренними нормативными документами ОАО "РЖД" на Недвижимом имуществе (снаружи и внутри, на отдельных конструктивных элементах Недвижимого имущества и иным образом) до передачи Недвижимого имущества Ссудополучателю, сохраняются. В отношении этой рекламной информации, рекламоносителей и рекламных конструкций Ссудодатель реализует права, предусмотренные [подпунктом 3.2.2](#Par1285) Договора.

8.7. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую силу.

8.8. Приложение к Договору - основные характеристики передаваемого в безвозмездное пользование недвижимого имущества при передаче в ссуду части здания, сооружения также прилагаются поэтажные планы, на которых обозначаются сдаваемые в ссуду помещения (части помещений) с указанием размера их площади, скрепленные подписями и печатями Сторон).

9. Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Ссудодатель: | Ссудополучатель: |
| Адрес места нахождения: | Адрес места нахождения (места жительства): |
| ИНН | ИНН (паспортные данные физического лица) |
| КПП | КПП |
| ОГРН | ОГРН |
| Р/с: | Р/с: |
| Банк: | Банк: |
| БИК | БИК |
| Кор./счет | Кор./счет |
| Тел./факс: | Тел./факс: |
| Подписи Сторон: |  |
| от Ссудодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | от Ссудополучателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. |

Приложение N 7

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (в ред. Приказа ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17) |

ДОГОВОР

ссуды (безвозмездного пользования) земельного участка

(его находящегося в собственности ОАО "РЖД"

(типовая форма)

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем "Ссудодатель" (<\*>), в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы либо фамилия, имя, отчество физического лица), именуемое в дальнейшем "Ссудополучатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность, положение и т.д.), с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

--------------------------------

<\*> В случае передачи в ссуду части земельного участка [пункт 1.1](#Par1406) излагается в следующей редакции: "Ссудодатель передает, а Ссудополучатель принимает в безвозмездное пользование часть земельного участка, имеющую площадь \_\_\_\_\_\_\_, учетный кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу (с адресными ориентирами) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Земельный участок, часть которого передается в ссуду, площадью \_\_\_\_ кв. м из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (категория земель) с кадастровым N \_\_\_\_\_, расположен по адресу (имеет адресные ориентиры): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (субъект Российской Федерации, город, поселок, село, улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры), имеющий разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Часть земельного участка, передаваемая в ссуду, именуется в дальнейшем "Участок".

Границы Участка указаны на кадастровой карте (плане)/ситуационном плане Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью".

1. Предмет Договора

1.1. Ссудодатель передает, а Ссудополучатель принимает в безвозмездное пользование земельный участок площадью \_\_\_\_ кв. м из земель \_\_\_\_\_\_\_\_ (категория земель) с кадастровым N \_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (субъект Российской Федерации, город, поселок, село, улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры), имеющий разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Участок).

Границы Участка указаны на кадастровой карте (плане, паспорте) Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью. <\*>

--------------------------------

<\*> В случае передачи в ссуду части земельного участка [пункт 1.1](#Par1406) излагается в следующей редакции: "Ссудодатель передает, а Ссудополучатель принимает в безвозмездное пользование часть земельного участка, имеющую площадь \_\_\_\_\_\_\_, учетный кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу (с адресными ориентирами) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Земельный участок, часть которого передается в ссуду, площадью \_\_\_\_ кв. м из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (категория земель) с кадастровым N \_\_\_\_\_, расположен по адресу (имеет адресные ориентиры): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (субъект Российской Федерации, город, поселок, село, улица, дом, строение и др., иные адресные ориентиры), имеющий разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Часть земельного участка, передаваемая в ссуду, именуется в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется Ссудополучателю для использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (цель использования участка Ссудополучателем). Ссудополучатель не вправе без письменного согласия Ссудодателя изменять цель использования Участка, а также осуществлять строительство на Участке объектов недвижимости или реконструкцию существующих объектов недвижимости.

1.4. На Участке расположены:

а) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (здания, строения, сооружения, в т.ч. подземные, их характеристики, описание принадлежности объектов и наличие права пользования объектами, предоставленного Ссудополучателю);

б) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (природные и историко-культурные памятники);

в) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (многолетние насаждения).

1.5. Права на Участок имеют следующие ограничения (обременения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указываются ограничения прав на участок, его обременения с реквизитами (при наличии) актов (договоров) об их установлении).

2. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор действует по \_\_\_\_\_\_\_\_ (срок действия Договора).

2.2. Условия настоящего Договора распространяют свое действие на отношения Сторон, возникшие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (пункт включается в договор при необходимости).

3. Передача Участка во владение

и пользование Ссудополучателя

3.1. Передача Участка во владение и пользование Ссудополучателя осуществляется Ссудодателем в месте нахождения Участка и оформляется актом приема-передачи, подписываемого Сторонами в четырех экземплярах.

3.2. Передача Участка во владение и пользование Ссудополучателя осуществляется Ссудодателем в течение 3 (трех) дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Ссудодатель обязан:

4.1.1. Передать Участок Ссудополучателю в течение трех дней с даты вступления в силу настоящего Договора по акту приема-передачи.

В случае невозможности предоставить Участок сообщить об этом Ссудополучателю в течение трех дней с даты вступления в силу настоящего Договора.

4.1.2. В пятидневный срок с даты подписания акта приема-передачи Участка представить его экземпляр Ссудополучателю (в количестве, соответствующем числу экземпляров Договора, имеющихся у Ссудополучателя). Акты приема-передачи приобщаются к каждому экземпляру настоящего Договора и являются его неотъемлемой частью.

4.1.3. Участвовать в порядке, согласованном с Ссудополучателем, в создании необходимых условий для эффективного использования Участка и поддержания его в надлежащем состоянии.

4.1.4. В случае аварий, произошедших не по вине Ссудополучателя, приведших к ухудшению Участка, оказывать необходимое содействие Ссудополучателю в устранении их последствий.

4.1.5. Не менее чем за 45 (сорок пять) календарных дней письменно уведомлять Ссудополучателя о необходимости освобождения Участка в связи с принятыми решениями о застройке участка, проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилировании, переоборудовании, сносе недвижимого имущества, расположенного на Участке.

4.1.6. Не вмешиваться в деятельность Ссудополучателя, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству Российской Федерации.

4.1.7. В месячный срок рассматривать обращения Ссудополучателя по вопросам изменения цели использования Участка.

4.2. Ссудодатель имеет право:

4.2.1. Контролировать выполнение Ссудополучателем обязательств по настоящему Договору.

4.2.2. Осуществлять рекламно-информационную деятельность на Участке, в том числе размещать рекламу, рекламоносители, а также рекламные конструкции (включая доступ для их обслуживания и эксплуатации), в соответствии со своими внутренними нормативными документами, при условии, что осуществление такой деятельности не влечет невозможность использования Участка Ссудополучателем.

4.3. Ссудополучатель имеет право:

4.3.1. С письменного разрешения Ссудодателя проводить мелиоративные и иные мероприятия, направленные на улучшение и повышение плодородия почвы на Участке. Произведенные Ссудополучателем неотделимые улучшения Участка являются собственностью Ссудодателя. По окончании срока действия Договора стоимость неотделимых улучшений Ссудополучателю не возмещается.

4.4. Ссудополучатель обязан:

4.4.1. Принять Участок в течение пяти дней с даты вступления в силу настоящего Договора по акту приема-передачи.

4.4.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в [пункте 1.2](#Par1411) настоящего Договора. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на Участке и прилегающей территории.

4.4.2. Содержать в исправном состоянии, а в случае необходимости производить за свой счет по согласованию с Ссудодателем ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры, расположенной на Участке.

4.4.3. Обеспечить Ссудодателю и уполномоченным органам (организациям) свободный доступ на Участок для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Договора и действующего законодательства.

4.4.4. Немедленно извещать Ссудодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в [пункте 1.4](#Par1412) настоящего Договора, а также близлежащим земельным участкам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.4.5. Не совершать без письменного разрешения Ссудодателя действий и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение Участка и (или) предоставленных Ссудополучателю по настоящему Договору имущественных прав, в том числе переход их к иному лицу.

4.4.6. Уведомлять Ссудодателя о предстоящей и состоявшейся передаче в собственность, владение и (или) пользование, в том числе по договору о совместной деятельности (простого товарищества) зданий, строений, сооружений, принадлежащих Ссудополучателю и расположенных на Участке, не позднее трех месяцев до даты такой передачи и в течение десяти дней с даты такой передачи соответственно.

4.4.7. В течение пяти дней с даты прекращения отношений, регулируемых настоящим Договором, вернуть Ссудодателю Участок по акту приема-передачи, в состоянии не хуже первоначального, указанного в [разделе 1](#Par1404) настоящего Договора.

4.4.8. Письменно сообщить Ссудодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка в связи с окончанием срока действия настоящего Договора.

4.4.9. В течение десяти дней с даты заключения настоящего Договора заключить с Ссудодателем или специализированной организацией договор на содержание Участка в том числе на сбор и вывоз с Участка бытовых, производственных и иных отходов, образуемых в процессе деятельности Ссудополучателя.

4.4.10. Не осуществлять на Участке рекламно-информационную деятельность в какой-либо форме самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в том числе не размещать рекламу, рекламоносители, рекламные конструкции.

Не размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное игорное оборудование, а также вести игорную деятельность с использованием Участка иным образом.

4.4.11. Письменно в десятидневный срок уведомить Ссудодателя об изменении своих реквизитов.

4.4.12. Не совершать любые действия (бездействия), которые могут повлиять на стабильную, бесперебойную и безопасную деятельность железнодорожного транспорта.

4.4.13. При возникновении любой чрезвычайной ситуации, связанной с работой железнодорожного транспорта, как-то (но не исключительно): аварии, схода, пожара и других - не препятствовать ликвидации чрезвычайной ситуации, в том числе доступу на земельный участок и использования природных и иных ресурсов, находящихся на участке и необходимых для ликвидации чрезвычайной ситуации и ее последствий.

4.4.14. Представить Ссудодателю информацию об изменениях в составе владельцев Ссудополучателя, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Ссудополучателя не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений.

4.5. В случае неисполнения Ссудополучателем обязанности по освобождению Участка, в том числе от имущества Ссудополучателя, Ссудодатель вправе применить меры самозащиты своих прав, необходимые для освобождения Участка (ст. 14 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе осуществить от своего имени и за счет Ссудополучателя передачу имущества Ссудополучателя на хранение третьему лицу, продажу такого имущества после истечения месяца с даты нарушения Ссудополучателем обязанности по освобождению Участка и другие действия. Расходы, понесенные Ссудодателем при применении мер самозащиты, подлежат возмещению Ссудополучателем, в том числе из сумм, причитающихся ему от продажи имущества.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. Ссудополучатель несет ответственность перед Ссудодателем за вред, причиненный Участку Ссудополучателем или третьими лицами (повреждением или уничтожением зданий, сооружений на нем, находящихся в собственности Ссудодателя, многолетних насаждений) в размере убытков, понесенных Ссудодателем.

5.3. За неисполнение обязательства, предусмотренного [подпунктом 4.4.7](#Par1453) настоящего Договора, Ссудополучатель обязан перечислить на счет Ссудодателя, указанный в [разделе 10](#Par1508) настоящего Договора, неустойку в размере 4000 (Четыре тысячи) рублей за каждый день просрочки возврата Участка.

5.5. За неисполнение обязательств, предусмотренных [подпунктами 4.4.5](#Par1451), [4.4.10](#Par1456), [4.4.12](#Par1459), [4.4.13](#Par1460) настоящего Договора, Ссудополучатель обязан перечислить на счет Ссудодателя, указанный в [разделе 10](#Par1508) настоящего Договора, неустойку в размере 30000 (Тридцать тысяч) рублей.

5.6. Выплата неустойки, установленной настоящим Договором, не освобождает Ссудополучателя от выполнения лежащих на нем обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

6.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, в том числе путем отправления писем по почте, направления телеграмм, обмена факсимильными сообщениями.

7.2. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в суд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В случае заключения договора с дочерними (зависимыми) обществами ОАО "РЖД" пункт излагается в следующей редакции: В случае невозможности разрешения споров путем переговоров или в претензионном порядке, все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением и прекращением настоящего Договора разрешаются в Постоянно действующем Третейском суде ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи" в соответствии с Положением и Регламентом Постоянно действующего Третейского суда. Местонахождение Постоянно действующего Третейского суда ЗАО "Ассоциация Профессиональной Правовой Помощи": 125167, г. Москва, ул. Степана Супруна, д. 4/10, офис 147, телефоны: (495) 613-87-23, 613-61-27.

8. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения

Договора и его заключения на новый срок

8.1. Изменение условий настоящего Договора допускается по соглашению Сторон. Предложения по изменению условий настоящего Договора рассматриваются Сторонами в месячный срок, соответствующие изменения оформляются дополнительным соглашением.

8.2. Ссудополучатель вправе во всякое время отказаться от настоящего Договора, известив об этом Ссудодателя за один месяц.

8.3. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

8.4. Ссудодатель вправе в одностороннем внесудебном и бесспорном порядке отказаться от выполнения настоящего Договора в случае невыполнения либо ненадлежащего выполнения Ссудополучателем обязательств, предусмотренных [подпунктами 4.4.1](#Par1447), [4.4.2](#Par1448), [4.4.3](#Par1449), [4.4.5](#Par1451), [4.4.10](#Par1456), [4.4.12](#Par1459), [4.4.13](#Par1460), [4.4.14](#Par1461) настоящего Договора, а также в случае принятия Ссудодателем решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилирования, переоборудования, сносе недвижимого имущества, расположенного на Участке, либо застройке Участка, либо в случае если Ссудополучатель уличен в реализации товаров, не имеющих необходимых лицензий и (или) сертификатов, в том числе контрафактной продукции, при использовании Участка.

В случаях, указанных в настоящем пункте, настоящий Договор считается расторгнутым с даты письменного уведомления Ссудополучателя об отказе от исполнения настоящего Договора. Датой уведомления в целях настоящего пункта Договора признается дата, наступившая по истечении 21 (двадцати одного) календарного дня со дня направления соответствующего уведомления регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу места нахождения (места жительства) Ссудополучателя, указанному в [разделе 10](#Par1508) настоящего Договора или сообщенному в порядке, установленном [пунктом 9.2](#Par1498) настоящего Договора.

8.5. Настоящий Договор прекращается также в случае ликвидации либо реорганизации Ссудополучателя.

9. Прочие условия

9.1. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются Сторонами дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

9.2. При изменении наименования, места нахождения (места жительства), банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон такая Сторона обязана в двухнедельный срок после произошедших изменений письменно уведомить другую Сторону о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации. В целях настоящего пункта Договора Сторона считается уведомленной о соответствующих изменениях с даты вручения такого уведомления под расписку уполномоченному лицу Стороны либо с даты фактического получения Стороной уведомления, направленного другой Стороной регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.4. В случае нарушения Ссудодателем законодательства Российской Федерации или условий Договора, выявленного при проведении проверок, предусмотренных [подпунктом 4.4.3](#Par1449) Договора, Ссудодатель незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителями Ссудодателя, Ссудополучателя, а также, по возможности, представителями уполномоченных органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления, общественных организаций и т.д. В случае отказа представителя Ссудополучателя от подписания акта проверки об этом должна быть произведена соответствующая запись в акте.

9.5. Обязательства по оплате затрат на содержание Участка на основании отдельного договора с Ссудодателем или с соответствующими организациями возникают у Ссудополучателя с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка или с даты поступления Участка в фактическое владение Ссудополучателя (с даты наиболее ранней из этих двух дат).

9.6. Реклама, рекламоносители и рекламные конструкции, размещенные в соответствии с внутренними нормативными документами ОАО "РЖД" на Участке до передачи Участка Ссудополучателю, сохраняются. В отношении этой рекламной информации, рекламоносителей и рекламных конструкций Ссудополучатель реализует права, предусмотренные [подпунктом 4.2.2](#Par1442) Договора.

9.7. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую силу.

9.8. Приложения к Договору:

9.8.1. Кадастровая карта (план, паспорт) земельного участка/Ситуационный план земельного участка.

9.8.2. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Ссудодателя и Ссудополучателя.

10. Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Ссудодатель: | Ссудополучатель: |
| Адрес места нахождения: | Адрес места нахождения (места жительства): |
| ИНН | ИНН (паспортные данные физического лица) |
| КПП | КПП |
| ОГРН | ОГРН |
| Р/с: | Р/с: |
| Банк: | Банк: |
| БИК | БИК |
| Кор./счет | Кор./счет |
| Тел./факс: | Тел./факс: |
| Подписи Сторон: |  |
| от Ссудодателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | от Ссудополучателя:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| М.П. | М.П. |

Приложение N 8

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

Форма 1

аренда - ежемесячная

ОТЧЕТ

о заключенных договорах аренды строений,

земельных участков и их частей

Исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17.

Приложение N 8

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов  (введено Приказом ОАО "РЖД" от 11.12.2017 N 119) |

СОГЛАШЕНИЕ N \_\_\_\_\_\_\_\_

об установлении сервитута в отношении земельного участка

(части земельного участка) (примерная форма)

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование юридических лиц указываются полностью), именуемое в дальнейшем "Собственник", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (доверенности, устава), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы либо фамилия, имя, отчество физического лица), именуемое в дальнейшем "Пользователь", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (устав, доверенность, положение и т.д.), с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящие Соглашение о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенным по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (имеющий адресные ориентиры): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, имеющим разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Участок). <\*>)

--------------------------------

<\*> В случае установления сервитута в отношении части земельного участка [пункт 1.1](#Par1574) излагается в следующей редакции:

"1.1. Собственник предоставляет Пользователю право ограниченного пользования частью земельного участка (сервитут), имеющей площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, учетный кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенной по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (имеющей адресные ориентиры): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Земельный участок, на часть которого устанавливается сервитут в соответствии с настоящим Соглашением, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м из земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположен по адресу (имеет адресные ориентиры): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, имеет разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Часть земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, именуется в дальнейшем "Участок".".

Границы Участка указаны в приложении N 1 к настоящему Соглашению, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Сервитут устанавливается в интересах Пользователя, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ("являющегося собственником соседнего земельного участка с кадастровым N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_", если Соглашение об установлении сервитута заключено с собственником соседнего земельного участка; "являющегося владельцем соседнего земельного участка с кадастровым N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на праве постоянного (бессрочного) пользования", если Соглашение об установлении сервитута заключено с владельцем соседнего земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования; "являющегося владельцем соседнего земельного участка с кадастровым N \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на праве пожизненного наследуемого владения", если Соглашение об установлении сервитута заключено с владельцем соседнего земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения; "являющегося собственником \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_" (указать объект недвижимого имущества и кадастровый N земельного участка, на котором он располагается), если Соглашение об установлении сервитута заключено с собственником недвижимого имущества, расположенного на соседнем земельном участке).

1.3. Участок предоставляется Пользователю для: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (цели установления сервитута).

1.4. Пользователь не вправе изменять цель использования Участка, предусмотренную в [пункте 1.3](#Par1583) настоящего Соглашения, осуществлять строительство на Участке новых объектов недвижимости и (или) реконструкцию существующих объектов недвижимости, а также размещение временных и (или) некапитальных строений и иных конструкций, если это не предусмотрено в [пункте 1.3](#Par1583) настоящего Соглашения.

1.5. На Участке расположены:

а) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (здания, строения, сооружения, в т.ч. подземные, их характеристики, описание принадлежности объектов);

б) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (природные памятники и памятники истории и культуры);

в) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (многолетние насаждения).

1.6. Права на Участок имеют следующие ограничения (обременения): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.7. Условия настоящего Соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (пункт включается в Соглашение в случае необходимости).

2. Срок действия Соглашения и государственная

регистрация сервитута

2.1. Настоящее Соглашение действует по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и вступает в силу с даты государственной регистрации сервитута.

2.2. Сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.3. Настоящее Соглашение прекращается с даты окончания его действия.

2.4. В случае прекращения права Пользователя на недвижимое имущество, указанное в [п. 1.2](#Par1582) настоящего Соглашения, настоящее Соглашение прекращается с даты прекращения этого права.

3. Порядок ограниченного пользования

3.1. Сервитут осуществляется Пользователем строго в пределах границ, определенных согласно [п. 1.1](#Par1574) настоящего Соглашения.

3.2. Пользователь обязуется осуществлять сервитут наименее обременительными для Участка способами.

4. Размер и условия внесения платы за сервитут

4.1. Вариант 1: Заключение соглашения об установлении сервитута в отношении Участка, когда Пользователь самостоятельно заключает договоры на приобретение услуг по содержанию участка с соответствующими специализированными организациями.

В соответствии с расчетом согласно приложению N 2 к настоящему Соглашению размер ежемесячного платежа по настоящему Соглашению (плата за сервитут) принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_\_ коп., кроме того НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_\_ коп., всего с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_ коп.

Вариант 2: Заключение соглашения об установлении сервитута в отношении Участка, когда в плату за сервитут включены затраты Собственника по приобретению услуг по содержанию участка по договорам с соответствующими специализированными организациями.

Плата за сервитут по настоящему Соглашению состоит из двух частей - постоянной и переменной.

В соответствии с расчетом согласно приложению N 2 к настоящему Соглашению размер ежемесячного платежа постоянной части платы за сервитут по настоящему Соглашению принимается равным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_\_ коп., кроме того НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_\_\_\_\_\_ коп., всего с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_\_ коп.

Переменная часть платы за сервитут состоит из затрат на содержание Участка (электроснабжение, вывоз мусора и иные затраты по содержанию Участка), увеличенных на сумму налога на добавленную стоимость, и оплачивается Пользователем по факту потребленных им услуг.

Условия организации взаимодействия Сторон по обеспечению оплаты Пользователем переменной части платы за сервитут определяются договором, указанным в [подпункте 5.3.16](#Par1672) настоящего Соглашения, заключенным с Собственником либо с соответствующими специализированными организациями с уведомлением Собственника.

Примечание: в текст договора включается один из вариантов редакции, приведенных в настоящем пункте.

4.2. Расчет платы за сервитут определен в приложении N 2 к настоящему Соглашению, которое является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

4.3. Собственник вправе в одностороннем бесспорном порядке изменять величину платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут по настоящему Соглашению, но не чаще одного раза в год.

Ежегодное изменение платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут может производиться по решению Собственника:

а) не более чем в полуторакратном размере уровня инфляции за истекший год либо в ином размере, определяемом с учетом отчета об оценке рыночной арендной платы за Участок. Для целей настоящего пункта уровень инфляции (потребительских цен в субъекте Российской Федерации, на территории которого расположен Участок) за истекший год определяется в соответствии с внутренним нормативным документом ОАО "РЖД" на основании официальных данных федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

б) в размере, определяемом на основании федеральных законов и подзаконных нормативно-правовых актов, регламентирующих условия сервитута земельного участка (частей земельного участка), являющегося предметом настоящего Соглашения;

в) в ином размере, определяемом с учетом отчета независимого оценщика об оценке платы за сервитут.

Изменение величины платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут производится через месяц с даты письменного уведомления Собственником Пользователя об одностороннем изменении размера платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут в порядке, предусмотренном [пунктом 9.4](#Par1720) настоящего Соглашения.

В случае заключения соглашения об установлении сервитута с лицом, не использующим объект соглашения об установлении сервитута для осуществления предпринимательской деятельности (обеспечения осуществления такой деятельности), пункт 4.3 излагается в следующей редакции:

"4.3. Величина платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут ежегодно увеличивается на уровень инфляции за истекший год. Новый размер платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут рассчитывается Пользователем самостоятельно. Уровень инфляции (индекс потребительских цен в субъекте Российской Федерации, на территории которого расположено недвижимое имущество) принимается за последний целый месяц истекшего года действия настоящего Соглашения к соответствующему месяцу предыдущего календарного года. При отсутствии данных об индексе потребительских цен на дату соответствующего платежа применяется индекс потребительских цен за предпоследний целый месяц истекшего года действия настоящего Соглашения. Для целей настоящего пункта индекс потребительских цен определяется в соответствии с официальными данными федерального органа государственной власти, уполномоченного сообщать официальные статистические данные об уровне инфляции за год.

Новый размер платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут начисляется:

в первый год действия Соглашения - с даты истечения года с даты подписания Соглашения;

в последующие годы - с даты истечения года с даты последнего изменения платы за сервитут в соответствии с настоящим пунктом.".

4.4. Плата за сервитут по настоящему Соглашению ежемесячно в полном объеме перечисляется на счет Собственника, указанный в [разделе 11](#Par1728) настоящего Соглашения.

Первое внесение платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут Пользователь производит в течение десяти дней с даты вступления в силу настоящего Соглашения.

Последующее внесение платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут производится за каждый месяц вперед до десятого числа оплачиваемого месяца.

Днем исполнения обязательства Пользователя по внесению платы за сервитут считается день поступления денежных средств в полном объеме, предусмотренном в Соглашении, на расчетный счет или в кассу Собственника.

Одновременно с первым внесением платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут Пользователь вносит обеспечительный платеж на счет Собственника, указанный в [разделе 11](#Par1728) настоящего Соглашения, в размере 100% месячной платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут (за исключением случаев заключения Соглашения с органами государственной и муниципальной власти, государственными и муниципальными учреждениями, публично-правовыми образованиям и с дочерними обществами ОАО "РЖД"). Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение обязательства Пользователя по своевременной и в полном объеме оплате за соответствующий месяц платы за сервитут/постоянной части платы и погашается в счет платы за сервитут/постоянной части платы за последний месяц действия настоящего Соглашения.

Обязательство по оплате платы за сервитут возникает у Пользователя с даты подписания Сторонами акта допуска к использованию Участка и прекращается с даты прекращения использования Участка, оформленного соответствующим актом.

Размер платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут первого и последнего календарного месяца срока действия настоящего Соглашения определяется исходя из количества дней фактического действия сервитута (использования Участка), размера переменной части платы за сервитут - исходя из фактического размера затрат на содержание Участка.

Счета-фактуры выставляются Собственником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны производят сверку текущих взаиморасчетов ежегодно по состоянию на 30 июня и 31 декабря с подписанием Сторонами акта сверки взаимных расчетов в срок не более 15 и 25 дней от указанных дат соответственно, а также при расторжении (прекращении) Соглашения.

4.5. В десятидневный срок с даты увеличения платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут Пользователь обязан произвести соответствующее увеличение суммы обеспечительного платежа, указанного в [пункте 4.4](#Par1627) настоящего Соглашения.

4.6. В случае нарушения Пользователем указанных в настоящем Соглашении сроков оплаты платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут или перечисления платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут не в полном объеме обеспечительный платеж подлежит зачету в счет неисполненного обязательства в соответствии с пунктом 1 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации с даты первого дня просрочки. При этом зачет обеспечительного платежа не ограничивает право Собственника в одностороннем порядке отказаться от исполнения Соглашения в соответствии с [пунктом 9.4](#Par1720) настоящего Соглашения по истечении 10 календарных дней с даты осуществления зачета обеспечительного платежа, если Пользователь не восполнил размер обеспечительного платежа в соответствии с [пунктом 5.3.3](#Par1655) настоящего Соглашения.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Собственник обязан:

5.1.1. В пятидневный срок с даты государственной регистрации сервитута допустить Пользователя к использованию Участка по акту допуска, подписанному Сторонами. В случае невозможности обеспечить допуск к Участку сообщить об этом Пользователю в течение пяти дней с даты вступления в силу настоящего Соглашения.

5.1.2. В пятидневный срок с даты подписания акта допуска к использованию Участка представить его экземпляр Пользователю (в количестве, соответствующем числу экземпляров настоящего Соглашения, имеющихся у Пользователя). Акты допуска приобщаются к каждому экземпляру настоящего Соглашения.

5.1.3. Предоставить Пользователю возможность осуществлять сервитут в порядке, установленном соглашением.

5.1.4. Производить все требуемые действия для осуществления государственной регистрации сервитута в установленном законодательством порядке, в том числе предоставлять необходимые правоустанавливающие и иные документы.

5.1.5. Ежемесячно выставлять Пользователю счета-фактуры и счета на оплату платы за сервитут (подпункт включается при необходимости).

5.2. Собственник имеет право:

5.2.1. Требовать прекращения сервитута ввиду отпадения оснований, по которым он установлен, предусмотренные в [пункте 1.2](#Par1582), [1.3](#Par1583) настоящего Соглашения.

5.2.2. Контролировать выполнение Пользователем обязательств по настоящему Соглашению, в том числе своевременность и полноту оплаты Пользователем платы за сервитут, иных платежей и неустойки, установленных настоящим Соглашением.

В случае нарушения Пользователем законодательства Российской Федерации или условий настоящего Соглашения Собственник незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителями Собственника, Пользователя, а также, по возможности, представителями уполномоченных органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления, общественных организаций и т.д. В случае отказа (отсутствия) представителя Пользователя от подписания акта проверки об этом должна быть произведена соответствующая запись в акте.

5.2.3. Обременение Участка сервитутом не лишает Собственника прав владения, пользования и распоряжения этим Участком.

5.3. Пользователь обязан:

5.3.1. В течении 5 дней с даты государственной регистрации сервитута приступить к использованию Участка по акту допуска, подписанному Сторонами.

5.3.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в [пункте 1.3](#Par1583) настоящего Соглашения. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, санитарной, экологической, транспортной обстановки, общественного порядка на Участке и прилегающей территории, равно как не допускать неправомерного использования Участка третьими лицами.

5.3.3. Вносить плату за сервитут в установленный настоящим Соглашением срок.

Внести обеспечительный платеж в соответствии с [пунктом 4.4](#Par1627) настоящего Соглашения.

В случае зачета обеспечительного платежа в счет платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут в соответствии с [пунктом 4.6](#Par1637) настоящего Соглашения восполнить размер обеспечительного платежа в течение 10 календарных дней с даты осуществления зачета ([абзацы второй](#Par1656) и третий настоящего подпункта включается в случае наличия обеспечительного платежа).

5.3.4. Письменно сообщить Собственнику не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем прекращении сервитута в связи с окончанием срока действия настоящего Соглашения.

5.3.5. Содержать в исправном состоянии, а в случае необходимости производить за свой счет по согласованию с Собственником ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры, расположенной на Участке, а также не препятствовать проведению ремонта и обслуживанию такой инфраструктуры.

5.3.6. Обеспечить Собственнику и уполномоченным органам (организациям) свободный доступ на Участок для его осмотра и проверки соблюдения условий настоящего Соглашения и действующего законодательства Российской Федерации.

Немедленно извещать Собственника и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесших (или грозящих нанести) ущерб Участку и (или) находящимся на нем объектам, перечисленным в [пункте 1.4](#Par1584) настоящего Соглашения, а также близлежащим земельным участкам, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

5.3.7. Не осуществлять на Участке рекламно-информационную деятельность в какой-либо форме самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц, включая размещение рекламы, рекламоносителей, рекламных конструкций.

5.3.8. Не размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное игорное оборудование, а также не вести игорную деятельность с использованием Участка иным образом.

5.3.9. Не совершать любые действия (бездействия), которые могут повлиять на стабильную, бесперебойную и безопасную деятельность железнодорожного транспорта.

Обеспечить соблюдение требований законодательства Российской Федерации, нормативных документов ОАО "РЖД" об обеспечении транспортной безопасности объектов транспортной инфраструктуры и транспортных средств.

5.3.10. При возникновении любой чрезвычайной ситуации, связанной с работой железнодорожного транспорта, как то (но не исключительно): аварии, схода, пожара и других, не препятствовать ликвидации чрезвычайной ситуации, в том числе доступу на Участок и использованию природных и иных ресурсов, находящихся на Участке и необходимых для ликвидации чрезвычайной ситуации и ее последствий.

5.3.11. Нести бремя содержания Участка, в том числе не допускать захламление, загрязнение Участка, обеспечивать своевременно уборку территории (с учетом выполнения [подпункта 5.3.16](#Par1672) настоящего Соглашения).

5.3.12. Осуществить государственную регистрацию сервитута в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.3.13. При прекращении или расторжении настоящего Соглашения прекратить осуществление сервитута и произвести все необходимые действия для государственной регистрации в уполномоченном органе его прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.3.14. Представить Собственнику информацию об изменениях в составе владельцев Пользователя, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах Пользователя не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений.

5.3.15. После прекращения действия сервитута привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием.

5.3.16. Не позднее пяти дней с даты вступления в силу настоящего Соглашения заключить с Собственником договор о возмещении затрат на содержание Участка либо заключить договоры на оказание услуг по содержанию Участка с соответствующими специализированными организациями и уведомить об их заключении Собственника.

Заключение Пользователем договора энергоснабжения непосредственно с энергоснабжающей организацией возможно только с согласия Собственника и при условии согласования с ним порядка расчетов сторон по этому договору (подпункт включается, если пользование Участком требует оказание услуг по его содержанию).

5.3.17. Не разглашать без письменного согласия Собственника информацию конфиденциального характера третьим лицам и не использовать ее для каких-либо целей, кроме связанных с выполнением обязательств по настоящему Соглашению.

5.3.18. Соблюдать правила и режим использования полосы отвода железной дороги в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормами экологической, противопожарной безопасности (подпункт исключается, если Участок не является полосой отвода железной дороги).

5.3.19. Уведомлять Собственника о предстоящей и состоявшейся передаче в собственность, владение и (или) пользование, в том числе по договору о совместной деятельности (простого товарищества) недвижимого имущества, указанного в [п. 1.2](#Par1582) настоящего Соглашения.

В случае заключения соглашения об установлении сервитута с субъектом малого и среднего предпринимательства необходимо включить п. 5.3.20 следующего содержания:

"5.3.20. Пользователь обязан ежегодно, не позднее 1 декабря, предоставлять подтверждение на текущий год своего статуса субъекта малого и среднего предпринимательства, а именно: сведений из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", содержащих информацию о контрагенте, или декларации о соответствии контрагента критериям отнесения к субъектам малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 11 декабря 2014 г. N 1352 "Об особенностях участия субъектов малого и среднего предпринимательства в закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", в случае отсутствия сведений о контрагенте, который является вновь зарегистрированным индивидуальным предпринимателем или вновь созданным юридическим лицом в соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", в едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства".

5.4. Стороны соглашаются, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Пользователем обязанности по прекращению пользования Участком, а также в случае размещения на Участке Пользователем либо по его поручению (с его согласия) третьими лицами зданий, строений, сооружений и иного имущества в нарушение условий настоящего Соглашения (то есть неправомерно), Собственник вправе применить меры самозащиты своих прав, необходимые для прекращения фактического использования Участка, освобождения Участка (статья 14 Гражданского кодекса Российской Федерации), в том числе осуществить демонтаж, перемещение указанного выше имущества, передачу от своего имени и за счет Пользователя сохранившегося в натуре имущества на хранение третьему лицу, продажу такого имущества после истечения одного месяца с даты нарушения Пользователем обязанности по освобождению Участка и другие действия. Расходы, понесенные Собственником при применении мер самозащиты, подлежат возмещению Пользователем, в том числе из сумм, причитающихся ему от продажи имущества.

5.5. Особые условия: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (в данном пункте указываются особые условия, применяемые к отношениям сторон (инвестиционные условия, особые условия использования участка и т.п.)).

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Соглашения Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. Пользователь несет ответственность перед Собственником за вред, причиненный Участку Собственника непосредственно Пользователем (повреждением или сносом зданий, строений, сооружений на нем, находящихся в собственности Собственника, многолетних насаждений) в размере убытков, понесенных Собственником.

6.3. За неисполнение обязательства по оплате платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут, предусмотренной [подпунктом 5.3.3](#Par1655) настоящего Соглашения, Пользователь обязан перечислить Собственнику на счет, указанный в [разделе 11](#Par1728) настоящего Соглашения, штраф в размере 1% (один) от месячной суммы платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут. В случае неисполнения обязательства, по восполнению суммы обеспечительного платежа, предусмотренного [подпунктом 5.3.3](#Par1655) настоящего Соглашения, Пользователь обязан перечислить Собственнику на счет, указанный в [разделе 11](#Par1728) настоящего Соглашения, пени за каждый день просрочки в размере 0,1% (ноль целых одна десятая) от месячной суммы платы за сервитут/постоянной части платы за сервитут до даты восполнения суммы обеспечительного платежа (при наличии обеспечительного платежа).

6.4. Выплата неустойки, установленной настоящим Соглашением, не освобождает Пользователя от выполнения возложенных на него обязательств или устранения нарушений, а также от возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Соглашению, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Соглашению.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящие Соглашение может быть расторгнуто по соглашению Сторон.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры, возникающие при исполнении Соглашения, решаются Сторонами путем переговоров, в том числе путем отправления писем по почте, направления телеграмм, обмена факсимильными сообщениями с обязательным соблюдением претензионного порядка рассмотрения споров.

8.2. Письмо, содержащее претензионные требования, должно иметь наименование "Претензия" и подписано уполномоченным лицом (с приложением документа, подтверждающего такие полномочия).

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и по результатам такого рассмотрения удовлетворить ее (полностью или частично) либо представить Стороне, предъявившей претензию, обоснованный (мотивированный) отказ с приложением необходимых подтверждающих документов в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии.

8.3. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в суд в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В случае заключения соглашения с дочерними (зависимыми) обществами ОАО "РЖД" пункт излагается в следующей редакции: В случае невозможности разрешения споров путем переговоров или в претензионном порядке все споры, связанные с заключением, исполнением, изменением, расторжением и прекращением настоящего Соглашения разрешаются в Арбитражном суде г. Москва.

9. Порядок изменения, досрочного прекращения

и расторжения Соглашения

9.1. Изменение условий настоящего Соглашения и его досрочное прекращение допускаются только по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных в [пунктах 4.3](#Par1616), [4.6](#Par1637) и [9.3](#Par1714) настоящего Соглашения.

Предложения по изменению условий настоящего Соглашения и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок. Изменение настоящего Соглашения или его досрочное расторжение оформляются дополнительным соглашением, за исключением случаев, предусмотренных в [пунктах 4.3](#Par1616), [4.6](#Par1637) и [9.3](#Par1714) настоящего Соглашения.

Расторжение Соглашения не является основанием для прекращения неисполненных Пользователем обязательств по выплате Собственнику неустойки за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Соглашению.

При заключении Соглашения об установлении сервитута с Пользователем, не использующим Участок для осуществления предпринимательской деятельности (обеспечения осуществления этой деятельности), расторжение Соглашения в случаях, предусмотренных в [пунктах 4.6](#Par1637) и [9.3](#Par1714) настоящего Соглашения, осуществляется по соглашению сторон либо по требованию Собственника в судебном порядке.

9.2. Настоящее Соглашение подлежит досрочному расторжению по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных настоящим Соглашением или законодательством Российской Федерации.

В случае расторжения Соглашения по причинам, связанным с ненадлежащим исполнением Пользователем условий Соглашения, у Пользователя отсутствует право требовать оплаты понесенных расходов.

В случае расторжения Соглашения по причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением Пользователем условий Соглашения, Пользователь вправе потребовать оплаты своих обоснованных, необходимых, фактически понесенных, документально подтвержденных расходов.

9.3. Собственник имеет право в одностороннем внесудебном и бесспорном порядке отказаться от выполнения условий настоящего Соглашения в следующих случаях:

9.3.1. Пользователь использует Участок с несоблюдением цели установления сервитута, разрешенного использования либо неоднократными (два и более раза) нарушениями условий настоящего Соглашения, в том числе если Пользователь осуществляет использование Участка с нарушением требований нормативно-правовых актов и технических норм и правил, регламентирующих эксплуатацию соответствующих видов имущества.

9.3.2. Пользователь однократно не выполнил обязательства, предусмотренные [подпунктами 5.3.8](#Par1663), [5.3.9](#Par1664), [5.3.10](#Par1666), [5.3.11](#Par1667), [5.3.14](#Par1670), [5.3.17](#Par1674) настоящего Соглашения.

9.3.3. Пользователь более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Соглашением срока платежа не вносит плату за сервитут.

9.3.4. Пользователь самовольно занимает и (или) использует без надлежащих правоустанавливающих документов земельные участки (части земельных участков), принадлежащие Собственнику, в том числе сверх площади земель, обремененных сервитутом на основании настоящего Соглашения.

9.3.5. Принятие Собственником решения о проведении капитального ремонта, реконструкции, перепрофилирования, переоборудования, сноса недвижимого имущества, расположенного на Участке, либо застройке Участка, не совместимых с использованием Участка Пользователем для целей, предусмотренных в [п. 1.3](#Par1583) настоящего Соглашения.

9.4. В случаях, указанных в [пунктах 4.3](#Par1616), [4.6](#Par1637) и [9.3](#Par1714) настоящего Соглашения, при изменении или расторжении настоящего Соглашения в одностороннем порядке настоящие Соглашение считается измененным или расторгнутым с даты письменного уведомления Пользователя о изменении или об отказе от исполнения настоящего Соглашения. Датой уведомления в целях настоящего пункта Соглашения признается дата, наступившая по истечении 21 (двадцати одного) календарного дня со дня направления соответствующего уведомления регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу места нахождения (места жительства) Пользователя, указанному в [разделе 13](#Par1750) настоящего Соглашения или сообщенному в порядке, установленном [пунктом 12.3](#Par1743) настоящего Соглашения.

10. Конфиденциальность

10.1. Стороны берут на себя взаимные обязательства по соблюдению режима конфиденциальности любой информации и документации, предоставленной одной Стороной другой Стороне напрямую или опосредованно в связи с Соглашением, независимо от того, когда была предоставлена такая информация - до, в процессе или по истечении срока действия Соглашения.

10.2. Пользователь обязуется не использовать какие-либо документы, поступившие от Арендатора, или иную поступившую от него информацию, кроме как в целях исполнения Соглашения.

10.3. Пользователь несет ответственность за разглашение конфиденциальной информации, полученной в ходе исполнения Соглашения, а также ответственность за утрату документации и материалов, переданных Арендатором для исполнения Соглашения.

11. Антикоррупционная оговорка

11.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Соглашению Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

При исполнении своих обязательств по настоящему Соглашению Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции.

11.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений [пункта 11.1](#Par1730) Соглашения, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений [пункта 11.1](#Par1730) настоящего Соглашения другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Каналы уведомления Арендатора о нарушениях каких-либо положений [пункта 11.1](#Par1730) Соглашения: (499) 262-66-66, официальный сайт www.rzd.ru (для заполнения специальной формы).

Каналы уведомления Пользователя о нарушениях каких-либо положений [пункта 11.1](#Par1730) Соглашения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений [пункта 11.1](#Par1730) Соглашения, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение \_\_\_\_\_\_\_ рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

11.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений [пункта 11.1](#Par1730) Соглашения 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.

11.4. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений [пункта 11.1](#Par1730) Соглашения и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с [пунктом 11.2](#Par1732) Соглашения, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящее Соглашение в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления не позднее чем за \_\_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Соглашения.

12. Прочие условия Соглашения

12.1. В настоящее Соглашение могут быть внесены изменения и дополнения, которые оформляются Сторонами дополнительными соглашениями к настоящему Соглашению.

12.2. Реорганизация Собственника, а также перемена собственника Участка не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Соглашения.

12.3. При изменении наименования, места нахождения (места жительства), банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон такая Сторона обязана в двухнедельный срок после произошедших изменений письменно уведомить другую Сторону о данных изменениях, кроме случаев, когда изменение наименования и реорганизация происходят в соответствии с указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации. В целях настоящего пункта Соглашения Сторона считается уведомленной о соответствующих изменениях с даты вручения такого уведомления под расписку уполномоченному лицу Стороны либо с даты фактического получения Стороной уведомления, направленного другой Стороной регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения.

12.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Соглашением, регулируются законодательством Российской Федерации.

12.5. Настоящее Соглашение составлено в \_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую силу.

12.6. Приложения к Соглашению:

12.6.1. Приложение N 1. Кадастровый паспорт (план).

12.6.2. Приложение N 2. Расчет платы за сервитут.

13. Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Собственник: | Пользователь: |
| Адрес места нахождения: | Адрес места нахождения (места жительства): |
| ИНН | ИНН (паспортные данные физического лица) |
| КПП | КПП |
| ОГРН | ОГРН |
| Р/с: | Р/с: |
| Банк: | Банк: |
| БИК | БИК |
| Кор./счет | Кор./счет |
| Тел./факс: | Тел./факс: |
| Подписи Сторон: |  |
| от Собственника: | от Пользователя: |
| М.П. | М.П. |

Приложение N 9

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

Форма 2

аренда - квартальная

ОТЧЕТ (ПООБЪЕКТНЫЙ)

о заключенных договорах аренды строений,

земельных участков и их частей

Исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17.

Приложение N 10

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

Форма 3

ссуда (безвозмездное пользование) -

ежемесячная

ОТЧЕТ (ПООБЪЕКТНЫЙ)

заключенных договорах ссуды

(безвозмездного пользования) строений, земельных участков

и их частей

Исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17.

Приложение N 11

к Положению о порядке распоряжения

недвижимым имуществом ОАО "РЖД"

Форма 4

купля-продажа - разовая

ОТЧЕТ (РАЗОВЫЙ)

о заключении договоров купли-продажи строений

(их частей) и земельных участков

Исключен. - Приказ ОАО "РЖД" от 08.04.2014 N 17.