

# ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Южно-Сахалинск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Департамент землепользования города Южно-Сахалинска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании положения о Департаменте землепользования города Южно-Сахалинска, утвержденного решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2016 № 579/31-16-5, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_ именуемый(ые) в дальнейшем «Арендатор(ы)», в лице \_\_\_\_\_, действующий(ие) на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании протокола итогов аукциона от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) земельный участок, относящийся к категории земель **Земли населенных пунктов**, с кадастровым номером 65:02:0000008:1035, площадью 670 кв.м, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Сахалинская область, городской округ «Город Южно-Сахалинск», с. Березняки, ул. Автодорожная** с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ (на срок 20 лет).

1.2. Земельный участок предоставляется Арендатору по акту приема-передачи земельного участка, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 2).

Целевое использование земельного участка: «Строительство индивидуального жилого дома».

Вид разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости (земельного участка) от 21.09.2022 № КУВИ-001/2022-165114111 (далее – выписка из ЕГРН), которая прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Вид разрешенного использования земельного участка является окончательным и не подлежит изменению.

1.3. Земельный участок предоставляется в границах, указанных в выписке из ЕГРН (Приложение № 1).

## 2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. Цена годовой арендной платы составляет \_\_\_\_\_ рублей (сумма прописью) согласно протоколу итогов аукциона от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_.

2.2. Арендная плата начисляется с «\_\_\_» \_\_\_\_\_.

2.2.1. Первый платеж в сумме указанной в пункте 2.1 настоящего Договора вносится Арендатором единовременно в течение 15 (пятнадцати) дней с момента заключения настоящего Договора.

Задаток, внесенный Арендатором для участия в аукционе в сумме \_\_\_\_\_ рублей (сумма прописью), засчитывается в счет первого платежа.

2.2.2. По истечении одного года с момента заключения настоящего Договора арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 20 (двадцатого) числа текущего месяца, за неполный месяц в начале периода аренды арендная плата вносится пропорционально количеству дней в месяце.

2.3. Арендная плата перечисляется по следующим реквизитам:

р/счет № 40102810845370000053/03100643000000016100 в ОТДЕЛЕНИЕ ЮЖНО-САХАЛИНСК БАНКА РОССИИ//УФК по Сахалинской области г. Южно-Сахалинск БИК: 016401800. Получатель: УФК по Сахалинской области (ДЗП города Южно-Сахалинска л/с 04613000760) ИНН 6501053780, КПП 650101001, КБК: 90511105012040010120; Код ОКТМО: 64701000

2.4. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы.

2.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Арендатора, подлежащие внесению в соответствии с п.п. 2.2.1 в качестве арендной платы денежные средства возврату не подлежат, за исключением случая невозможности дальнейшего использования земельного участка по причинам, не зависящим от действия Арендатора.

2.6. В случае если после прекращения настоящего Договора Арендатор не возвратил земельный участок по акту приема-передачи (возврата) земельного участка, либо возвратил его несвоевременно, он уплачивает плату за пользование земельным участком по ставкам арендной платы в соответствии с действующим законодательством.

### **3. Права и обязанности Сторон**

#### **3.1. Арендодатель имеет право:**

3.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию арендуемого земельного участка, в том числе без участия Арендатора с целью проведения проверки на предмет соблюдения условий Договора, требований земельного законодательства Российской Федерации.

3.1.2. Расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных статьями 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации:

- при использовании арендуемого земельного участка не в соответствии с его видом разрешенного использования;
- использования земельного участка способами, приводящими к его порче;
- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- необходимости изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- неуплаты арендной платы в сумме, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, в соответствии с подпунктом 2.2.1 Договора;
- неуплаты Арендатором арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа (по истечении одного года с момента заключения настоящего Договора);
- использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;
- порчи земель;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Требовать у Арендатора предоставления достоверных сведений о состоянии и использовании земельного участка, которые должны быть предоставлены Арендатором в течение десяти дней с момента получения данного требования.

3.1.4. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения, дополнения и уточнения путем заключения дополнительных соглашений в случае изменения законодательства Российской Федерации, Сахалинской области, а также муниципальных правовых актов.

3.1.5. Уведомлять Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств почтовой связи по адресу Арендатора, операторов мобильной (сотовой) связи, с использованием систем автоматического обзвона, посредством SMS-уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, электронной почты, указанных в Договоре.

Арендатор считается уведомленным надлежащим образом при направлении уведомления Арендодателем одним из способов, указанных в пункте 3.1.5 настоящего Договора.

### **3.2. Арендодатель обязан:**

3.2.1. С момента подписания Договора передать земельный участок Арендатору по акту приема-передачи земельного участка (Приложение № 2).

3.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству Российской Федерации, не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

3.2.3. В случае изменения реквизитов для перечисления арендной платы уведомить Арендатора об указанных изменениях.

### **3.3. Арендатор имеет право:**

3.3.1. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока Договора аренды земельного участка без согласия Арендодателя при условии его уведомления. В указанных случаях ответственным по Договору аренды земельного участка перед Арендодателем становится новый Арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Также Арендатор вправе передать арендованный земельный участок в субаренду, в пределах срока действия настоящего Договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления. На субарендатора распространяются все права Арендатора, предусмотренные настоящим Договором.

### **3.4. Арендатор обязан:**

3.4.1. Использовать земельный участок в соответствии с видом его разрешенного использования способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

3.4.2. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки (при наличии), установленные на земельном участке в соответствии с законодательством.

3.4.3. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

3.4.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого земельного участка, ухудшению экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории.

3.4.5. Обеспечить беспрепятственный доступ на арендуемый земельный участок Арендодателю (его уполномоченным представителям), представителям органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль для осмотра земельного участка, проверки соблюдения условий настоящего Договора, а также требований земельного законодательства Российской Федерации.

3.4.6. Осуществлять благоустройство, санитарное содержание земельного участка, а также уборку земельного участка и прилегающей к нему территории в соответствии с Правилами благоустройства территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

3.4.7. Осуществлять установку ограждений в соответствии с Правилами благоустройства территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» и Дизайн-кода городской среды городского округа «Город Южно-Сахалинск».

3.4.8. Не позднее 30 (тридцати) дней, с момента заключения настоящего Договора, заключить договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО) с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются ТКО и находятся места их накопления по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 12.11.2016 № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 28.08.2008 № 641».

В 3-дневный срок предоставить Арендодателю копию договора на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенного с региональным оператором.

3.4.9. Осуществить с согласия балансодержателя основной дороги и за свой счет строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, ремонт и содержание подъездов, съездов и примыканий от основной дороги к земельному участку в соответствии с техническими требованиями и требованиями Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.4.10. Своевременно и в полном объеме в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, вносить арендную плату в размере, установленном Договором и последующими соглашениями к нему.

3.4.11. Оплатить задолженность по арендной плате, включая пени, при досрочном расторжении Договора.

3.4.12. В случае изменения почтового адреса и иных реквизитов (данные паспорта физического лица, учредительных документов юридического лица и др.), прекращения деятельности юридического лица или передачи прав на здание (строение, помещение) в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи, Арендатор обязан в течение десяти дней уведомить об этом Арендодателя письменно, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

При невыполнении данных условий все уведомления и другие документы, направленные по адресу указанному в Договоре, считаются врученными Арендатору.

3.4.13. За действия (бездействия) третьих лиц на земельном участке и прилегающей к нему территории ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации несет Арендатор. Действия (бездействие) третьих лиц на земельном участке и прилегающей к нему территории, действующих по поручению (соглашению) Арендатора (с Арендатором), считаются действиями (бездействием) самого Арендатора.

3.4.14. В месячный срок уведомить Арендодателя о передаче прав собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке.

3.4.15. По истечении срока действия настоящего Договора (не позднее дня, следующего за днем окончания срока действия Договора), освободить земельный участок, передав его Арендодателю по акту приема-передачи земельного участка, а также привести земельный участок в состояние, пригодное для его дальнейшего использования по целевому назначению.

При досрочном расторжении настоящего Договора Арендатор обязан подписать соглашение о его расторжении и акт приема-передачи (возврата) земельного участка.

3.4.16. В случае если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта (объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов), обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организаций, осуществляющих его эксплуатацию, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

3.4.17. В случае если земельный участок расположен в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

3.4.18. Арендатор земельного участка, заключивший соглашение об установлении сервитута в отношении такого земельного участка, в течение десяти дней со дня заключения указанного соглашения обязан направить Арендодателю уведомление о заключении указанного соглашения.

3.4.19. Стоимость неотделимых улучшений земельного участка, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит ни при каких условиях.

#### **4. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по Договору, виновная сторона несет ответственность, предусмотренную Договором и законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае неуплаты арендных платежей в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,1% от суммы неуплаты за каждый день просрочки. День фактической оплаты не подлежит включению в период начисления пени. В случае если оплата произведена в день, следующий за установленным Договором сроком платежа, пеня не начисляется.

4.3. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно пунктами 3.4.1 - 3.4.6 Арендатор уплачивает штраф в размере 5% годовой арендной платы.

В случае повторного невыполнения обязательства, предусмотренных пунктами 3.4.1 - 3.4.6 Договора, Арендодатель вправе расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных статьями 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.5. Применение санкций не освобождает Стороны от исполнения возложенных на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

4.6. В случае неисполнения одной из сторон обязательств по Договору другая сторона направляет письменное предупреждение о необходимости исполнения обязательств в 10-дневный срок с изложением фактов, составляющих основу нарушения.

4.7. При неисполнении нарушившей стороной требований, указанных в предупреждении, сторона, направившая письменное предупреждение, вправе направить нарушившей стороне предложение о расторжении Договора. Предложение о расторжении Договора рассматривается нарушившей стороной в 10-дневный срок.

## **5. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

5.1. Действие Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в п. 1.1 настоящего Договора.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут, дополнен и изменен по соглашению сторон, либо по инициативе Арендодателя в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Все изменения и дополнения оформляются путем подписания соглашения о внесении изменений и (или) дополнений в Договор и вступают в силу либо после государственной регистрации данного соглашения (для договоров, заключенных сроком на 1 год и более), либо непосредственно после подписания этих соглашений Арендатором и Арендодателем (для договоров, заключенных сроком до 1 года).

5.3. При ликвидации Арендатора – юридического лица, либо смерти Арендатора – физического лица, при отсутствии правопреемника юридического лица, наследника физического лица, настоящий Договор аренды прекращается.

## **6. Заключительные положения**

6.1. Все споры между Сторонами по настоящему Договору разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Претензии направляются Сторонами заказными письмами с почтовыми уведомлениями о вручении. В случае невозможности разрешения спора между Сторонами в досудебном порядке, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде Сахалинской области либо в Южно-Сахалинском городском суде.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме и подписываются уполномоченными представителями Сторон.

6.3. Договор, заключенный на срок 1 год и более подлежит обязательной государственной регистрации в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Сахалинской области в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

### **Приложения:**

1. Приложение № 1 «Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (на земельный участок)»;
2. Приложение № 2 «Акт приема-передачи земельного участка»;

3. Приложение № 3 «Характеристика земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости».

**6. Подписи и юридические адреса Сторон**

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

МП

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





**АКТ**  
приема-передачи земельного участка

г. Южно-Сахалинск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

Департамент землепользования города Южно-Сахалинска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании положения о Департаменте землепользования города Южно-Сахалинска, утвержденного решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2016 №579/31-16-5, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_ именуемый(ые) в дальнейшем «Арендатор(ы)», в лице \_\_\_\_\_, действующий(ие) на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании протокола итогов аукциона от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. По настоящему акту Арендодатель передает, а Арендатор принимает земельный участок с кадастровым номером 65:02:0000008:1035, площадью 670 кв.м., расположенный по адресу: **Российская Федерация, Сахалинская область, городской округ «Город Южно-Сахалинск», с. Березняки, ул. Автодорожная.**

2. Разрешенное использование земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства» предоставляется с целью использования «Для строительства индивидуального жилого дома».

3. Земельный участок осмотрен Арендатором, Стороны при передаче земельного участка претензий друг к другу не имеют.

4. Настоящий акт составлен в двух экземплярах.

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

МП \_\_\_\_\_

МП \_\_\_\_\_



**Характеристика земельного участка  
и расположенных на нём иных объектов недвижимости**

1. Категория земель Земли населенных пунктов
2. Общая площадь 670 кв.м
3. Передаваемые в аренду земельные участки

Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер	Стоимость	Описание
670	65:02:0000008:1035	341284.6	

4. Площадь сервитутов, предоставляющих права ограниченного пользования землей на соседних участках составляет 0 кв.м.
5. Площадь сервитутов, обременяющих права на арендованном земельном участке 0 кв.м.
6. Площадь земельного участка, отнесенная к зонам природоохранного, рекреационного, историко-культурного и иного назначения, ограничивающим права на него 0 кв.м.
7. Характеристика зданий (сооружений, помещений), расположенных на участке: <нет данных>
8. Характеристики инженерных коммуникаций, проходящих по земельному участку (электроснабжения, связи, газоснабжения, водопровода, канализации, мелиорации и т.д.), включая дороги, проезды общего пользования: <нет данных>
9. Характеристика площадей, покрытых лесом и зелеными насаждениями: <нет данных>
10. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:00-6.317 от 13.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта, вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 28.05.2021, номер решения: 366-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ).

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:00-6.253 от 20.04.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: Размещение объектов/сооружений выше допустимой максимальной абсолютной отметки верха Н=168,20 м в Балтийской системе высот 1977 г. допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие влияния объектов/сооружений на безопасность полетов и на работу средств радиотехнического оборудования и авиационной электросвязи, вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 45 (секторы 166, 167), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 26.12.2019, номер решения: 1567-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация).

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.10.2021; реквизиты документа-основания: приказ «О внесении изменения в приложение к приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 26 декабря 2019 г. № 1567-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово)» от 28.05.2021 № 366-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 10.10.2021; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) от 26.12.2019 № 1567-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация). Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

Примечания: Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

