

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Южно-Сахалинск

«___» _____ 20__ г.

Департамент землепользования города Южно-Сахалинска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании _____, 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 65:01:0701001:4479, площадью 150 кв.м, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Невельская**, с «___» _____ по «___» _____ (на срок 30 месяцев).

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

Целевое использование земельного участка: «Строительство объекта общественного питания».

Вид разрешенного использования земельного участка: «Общественное питание» согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости (земельного участка) от 17.05.2022 № КУВИ-001/2022-73973602 (далее – выписка из ЕГРН), которая прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Приведенное описание вида 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 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. Требовать досрочного расторжения Договора после направления Арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств и расторжения договора в 30-дневный срок в случаях, установленных условиями настоящего Договора.

3.1.3. 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 Арендатором арендных платежей более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа;
- 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.

3.1.4. Отказаться от Договора (исполнения Договора) или от осуществления прав по Договору в случаях и порядке, предусмотренных статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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.

3.1.7. 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 3.1.7 настоящего Договора.

3.2. Арендодатель обязан:

3.2.1. В трехдневный срок 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 не имеет права:

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, а также передавать арендованный земельный участок в субаренду.

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 и санитарное содержание земельного участка в соответствии с Правилами благоустройства территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Уборка прилегающей территории осуществляется Арендатором в границах, определенных с учетом пункта 6 статьи 29 Правил благоустройства территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», утвержденных решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 24.06.2015 № 177/12-15-5.

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

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

3.4.9. 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.

3.4.10. 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.

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

3.4.12. 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 земельного участка.

3.4.13. 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.

3.4.14. 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.

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

3.4.16. В течение 10 (десяти) месяцев с момента государственной регистрации настоящего Договора осуществить архитектурно-строительное проектирование (получить разрешение на строительство объекта).

3.4.17. В течение 18 (восемнадцати) месяцев с момента государственной регистрации настоящего Договора осуществить строительство зданий и сооружений (получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

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 отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.4 настоящего Договора.

4.4. В случае невыполнения Арендатором вышеуказанных условий Арендодатель вправе инициировать проведение внеплановой проверки соблюдения обязательных требований земельного законодательства, в соответствии со статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации.

4.5. В случае несоблюдения обязанностей и сроков, предусмотренных пунктами 3.4.16 и 3.4.17 Договора, Арендатор уплачивает штраф в размере 50 (пятьдесят) процентов от годовой арендной платы, установленной в пункте 2.1 настоящего Договора. Если Арендатор с момента установления нарушений в течение 30 (тридцати) рабочих дней не устранил нарушения условий Договора, Арендодатель вправе применить указанный в данном пункте штраф повторно.

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

4.7. 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.

4.8. 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».

7. Подписи и юридические адреса Сторон

Арендодатель:

Арендатор:

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 65:01:0701001:4479, площадью 150 кв.м., расположенный по адресу: **Российская Федерация, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Невельская.**
2. Разрешенное использование земельного участка: **Общественное питание.**
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 **150** кв.м
3. Передаваемые в аренду земельные участки

Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер	Стоимость	Описание
150	65:01:0701001:4479	261442.5	

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 65:01-6.425 от 18.04.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 2) Высота объекта и радиусы зон поражения при возникновении аварии на опасном производственном объекте не должны превышать абсолютную максимальную отметку верха 168.20 м в Балтийской системе высот 1977 года и допустимые абсолютные максимальные отметки верха, установленные в границах подзоны №3; 3) Ограничения распространяются на строящиеся (проектируемые) и реконструируемые опасные производственные объекты., вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 26.12.2019, номер решения: 1567-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:01-6.380 от 17.04.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: звероводческие фермы, скотобойни; подсобные хозяйства (свинарники, коровники, птицефермы, зверофермы, рыбные пруды); места концентрированных выбросов пищевых отходов, свалки пищевых отходов; новые водоемы, реки, болота; скотомогильники; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, объекты сортировки мусора; 2) Запрещается осуществлять деятельность, способствующую привлечению и массовому скоплению птиц: вспашка и перепахивание сельскохозяйственных полей с зерновыми культурами в дневное время; допущение произрастание высокой береговой и прибрежной растительности; выпас скота., вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 26.12.2019, номер решения: 1567-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация) Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 65:00-6.316 от 13.07.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта, вид/наименование: Четвертая 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 65:01-6.394 от 17.04.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) Ограничения определяются в зависимости от местоположения объекта; 2) Высота объектов не должна превышать максимальную абсолютную отметку верха в диапазоне Н=60.00 м-65.00 м в Балтийской системе высот 1977 г.; 3) Запрещается размещение радиопередающих средств (объектов), работающих в диапазоне частот 5957 МГц-6493 МГц, 3 МГц-300 МГц, 0.190 МГц - 1,750 МГц, 75 МГц, 962 МГц-1213 МГц, 2700 МГц-2900 МГц, 329 МГц-335 МГц; 4) Размещение новых и реконструкция существующих объектов / сооружений допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие влияния объекта на безопасность полетов и на работу средств объектов РТОП и авиационной электросвязи., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово), часть 7 (сектор 7), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 26.12.2019, номер решения: 1567-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация)
- Земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не

разграничена. В соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" орган МО Южно-Сахалинский городской округ уполномочен на распоряжение таким земельным участком.

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 статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.03.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) от 26.12.2019 № 1567-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.03.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) от 26.12.2019 № 1567-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация). вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.03.2022; 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 статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.03.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) от 26.12.2019 № 1567-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация). Земельный участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета по истечении пяти лет со дня его государственного кадастрового учета, если на него не будут зарегистрированы права. 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.