

ДОГОВОР
аренды земельного участка
для индивидуального жилищного строительства

г. Южно-Сахалинск

«__» _____ 20__

Департамент землепользования города Южно-Сахалинска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании, _____, с одной стороны, и _____, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании _____, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – Договор):

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 65:01:0901009:945, площадью 1402 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Сахалинская область, ул. Ватутина (далее – земельный участок), в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – выписка из ЕГРН), которая является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

1.2. Целевое назначение земельного участка: «строительство индивидуального жилого дома».

Целевое назначение земельного участка является окончательным и не подлежит изменению.

Земельный участок предоставляется для использования в соответствии с видом его разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства» согласно выписке из ЕГРН от 23.11.2022 № КУВИ-001/2022-207800385.

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

1.3. Сведения о расположении земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории, о территории объекта культурного наследия, публичного сервитута, об имеющихся ограничениях в использовании или ограничении права на земельный участок или обременении земельного участка, об особых отметках, о кадастровой стоимости земельного участка и прочее содержатся в выписке из ЕГРН.

2. Срок Договора

2.1. Договор заключается на срок 20 лет с «__» _____ по «__» _____.

2.2. Действие Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.1. Договора.

2.3. Договор подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (далее – орган регистрации прав).

2.4. Окончание срока действия Договора или его досрочное прекращение не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока действия Договора, и не освобождает Арендатора от обязанности по возврату арендуемого земельного участка и по уплате задолженности по арендной плате и иным платежам за период действия Договора.

3. Порядок передачи земельного участка

3.1. Передача земельного участка производится по акту приема-передачи земельного

участка, который является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 2) и подписывается Сторонами Договора.

3.2. До подписания Договора Арендатор производит осмотр земельного участка.

3.3. Земельный участок считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с момента подписания акта приема-передачи земельного участка.

Договор считается заключенным с момента подписания Договора обеими Сторонами. Акт приема-передачи земельного участка подписывается одновременно с подписанием Договора.

3.4. При расторжении Договора возврат земельного участка производится по акту возврата земельного участка.

4. Арендная плата и порядок расчетов

4.1. Цена годовой арендной платы составляет _____ рублей (сумма прописью) согласно протоколу итогов аукциона от «__» _____ № _____.

4.2. Арендная плата начисляется с «__» _____.

4.2.1. Первый платеж в сумме указанной в пункте 4.1. Договора вносится Арендатором единовременно в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента заключения Договора.

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

4.2.2. По истечении одного года с момента заключения 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.

4.3. Арендная плата перечисляется по следующим реквизитам: _____.

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

4.5. В случае досрочного расторжения/прекращения Договора по инициативе Арендатора, подлежащие внесению в соответствии с подпунктом 4.2.1. Договора в качестве арендной платы денежные средства возврату не подлежат, за исключением случая невозможности дальнейшего использования земельного участка по причинам, не зависящим от действия Арендатора.

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

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Арендодатель обязан:

5.1.1. Одновременно с подписанием Договора передать земельный участок Арендатору по акту приема-передачи земельного участка.

5.1.2. 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.

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

5.1.4. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора обеими Сторонами направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права Договора, и не позднее 30 (тридцати) календарных дней – изменений к нему (соглашения).

5.1.5. По истечении срока действия Договора, указанного в пункте 2.1. Договора, принять земельный участок по акту возврата земельного участка, а также не позднее 30 (тридцати) календарных дней направить в орган регистрации прав заявление о прекращении государственной регистрации права Договора, в случае если такая государственная регистрация является обязательной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.1.6. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Арендатора произвести перерасчет арендной платы, принять земельный участок по акту возврата земельного участка в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента поступления письменного обращения Арендатора.

5.2. Арендодатель имеет право:

5.2.1. На беспрепятственный доступ на территорию земельного участка, в том числе без участия Арендатора, с целью проведения проверки на предмет соблюдения условий Договора.

5.2.2. Расторгнуть Договор в случаях и порядке, предусмотренных статьями 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 45, 46 Земельного кодекса Российской Федерации:

- при существенном нарушении Договора другой Стороной;
- при использовании земельного участка с существенным нарушением условий Договора либо с неоднократными нарушениями;
- при использовании земельного участка не по целевому назначению или виду его разрешенного использования;
- при использовании земельного участка способами, приводящими к его порче;
- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
- при создании или возведении на земельном участке самовольной постройки;
- необходимости изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- неуплаты арендной платы в сумме, указанной в пункте 4.1. Договора, в соответствии с подпунктом 4.2.1. Договора;
- неуплаты Арендатором арендных платежей более двух раз подряд в сроки, установленные подпунктом 4.2.2. Договора, по истечении одного года с момента заключения Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.3. Требовать у Арендатора предоставления достоверных сведений о состоянии и использовании земельного участка, которые должны быть предоставлены Арендатором в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения данного требования.

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

5.2.5. 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 настоящем пункте Договора.

5.2.6. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора.

5.2.7. Требовать возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.2.8. Отказаться от Договора (исполнения Договора) или от осуществления прав по

Договору в случаях и порядке, предусмотренных статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.3. Арендатор обязан:

5.3.1. Принять земельный участок в соответствии с актом приема-передачи земельного участка.

5.3.2. Использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования, способами, которые не должны причинить вред окружающей среде.

5.3.3. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные законодательством Российской Федерации.

5.3.4. 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».

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

5.3.6. Не позднее 30 (тридцати) календарных дней, с момента заключения 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.

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

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

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

5.3.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, ухудшению экологической обстановки на земельном участке, а также к загрязнению земельного участка и территории прилегающей к земельному участку.

5.3.10. Не нарушать права других землепользователей и природопользователей.

5.3.11. Обеспечить беспрепятственный доступ на земельный участок Арендодателю (его уполномоченным представителям) в целях проведения проверки соблюдения условий Договора.

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

5.3.13. В случае изменения почтового адреса и иных реквизитов (данные паспорта физического лица, учредительных документов юридического лица и др) или передачи прав на здание (строение, помещение) в течение 10 (десяти) календарных дней направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных 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.

5.3.14. 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.

5.3.15. В случае намерения досрочно расторгнуть Договор письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней о предстоящем досрочном расторжении и освобождении земельного участка.

При досрочном расторжении Договора подписать соглашение о его расторжении и возвратить земельный участок Арендодателю по акту возврата земельного участка в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению.

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

5.3.17. Оплатить задолженность по арендной плате, включая пени, при досрочном расторжении или при истечении срока действия Договора.

5.3.18. 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.

5.3.19. В случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня заключения соглашения направить Арендодателю уведомление о заключении данного соглашения.

5.3.20. 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.

5.3.21. В течение 10 (десяти) календарных дней уведомить Арендодателя о передаче права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке.

5.3.22. При осуществлении на земельном участке строительства соблюдать требования законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, а также иной нормативно-технической документации в области строительной деятельности.

5.3.23. Соблюдать ограничения прав на земельном участке – особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах и другие ограничения прав – в случае, если такие ограничения установлены в ЕГРН в отношении земельного участка.

5.3.24. Произвести государственный кадастровый учет объекта недвижимости.

5.3.25. Выполнять иные требования, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

5.4. Арендатор имеет право:

5.4.1. Пользоваться земельным участком на условиях Договора.

5.4.2. Требовать возмещения убытков, понесенных по вине Арендодателя вследствие нарушения им своих обязательств по Договору.

5.4.3. С письменного согласия Арендодателя производить улучшения земельного участка, не нарушающие его целостность и не влекущие невозможность его дальнейшего использования.

Право собственности на неотделимые улучшения принадлежит Арендодателю, стоимость неотделимых улучшений земельного участка, произведенных Арендатором, возмещению не подлежит.

5.4.4. Расторгнуть Договор досрочно, направив Арендодателю не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней уведомление с указанием причин расторжения и судьбы объектов, находящихся на земельном участке (при наличии). В этом случае Арендатор возвращает участок по акту возврата земельного участка.

5.4.5. Передавать свои права и обязанности по 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 без согласия Арендодателя при условии его уведомления. В указанных случаях ответственным по Договору 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 земельный участок в субаренду, в пределах срока действия Договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления. На субарендатора распространяются все права Арендатора, предусмотренные Договором.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. 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.

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

6.4. В случае несвоевременного возврата земельного участка Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 1 % от размера месячной арендной платы за каждый день просрочки.

6.5. В случае, если в связи с непосредственной деятельностью Арендатора и/или допущенными им нарушениями государственные или муниципальные органы и иные лица, имеющие необходимые полномочия, будут предъявлять претензии, направлять обращения, налагать штрафы и совершать прочие действия и при этом адресовать их Арендодателю, то Арендодатель направляет Арендатору копии таких обращений, претензий и решений о взыскании штрафов Арендатору, а также письменное требование о компенсации расходов Арендодателя, связанных с уплатой таких штрафов, и требование об исправлении допущенных Арендатором нарушений.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров, которые могут проводиться, в том числе, путем отправления писем по почте, обмена факсимильными сообщениями.

7.2.1. Претензии направляются Сторонами по адресу места нахождения Стороны, указанному в Договоре, почтовым отправлением с уведомлением о вручении адресату.

7.2.2. Срок рассмотрения претензии – 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения претензии.

7.2.3. В случае неполучения Стороной, направившей претензию, ответа на нее в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента направления претензии досудебный порядок урегулирования споров считается соблюденным.

7.3. В случае если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров и в претензионном порядке, то они разрешаются в соответствии с арбитражно-процессуальным законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Сахалинской области, либо гражданско-процессуальным законодательством Российской Федерации в Южно-Сахалинском городском суде.

8. Изменение, расторжение и прекращение Договора

8.1. Договор может быть расторгнут, дополнен и изменен по соглашению Сторон, либо по инициативе Арендодателя в случаях и порядке, предусмотренном законодательством

Российской Федерации и Договором.

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

8.2. Право на односторонний отказ от Договора (исполнения Договора) может быть осуществлено уполномоченной Стороной путем уведомления другой Стороны об отказе от Договора (исполнения Договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами или Договором.

В случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, Договор считается расторгнутым или измененным.

При осуществлении права на отказ от Договора (исполнения Договора), Сторона Договора должна действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами или Договором.

8.3. В случае смерти Арендатора – физического лица, при отсутствии наследника физического лица, Договор прекращается.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. Подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство органов государственной власти Российской Федерации, органов власти местного самоуправления или организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств.

9.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в 3-дневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех последовательных месяцев, Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

10. Заключительные положения

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.2. Договор, заключенный на срок 1 год и более подлежит обязательной государственной регистрации в органе регистрации прав.

10.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

10.4. Неотъемлемой частью Договора являются Приложения № 1, № 2.

Приложения:

1. Приложение № 1 «Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (на земельный участок);»;

2. Приложение № 2 «Акт приема-передачи земельного участка»;

11. Подписи и юридические адреса Сторон:

Арендодатель:

наименование юридического лица

Юридический адрес:

ИНН, ОГРН

Телефон: _____, факс _____

Арендатор:

Телефон: _____, факс _____

Почтовый/фактический адрес

Адрес электронной почты

Адрес электронной почты

Лицо, действующее от имени организации

_____ / _____ (подпись/Ф.И.О.)

МП

_____ / _____ (подпись/Ф.И.О.)

АКТ
приема-передачи земельного участка

Департамент землепользования города Южно-Сахалинска, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____, действующего на основании, _____, с одной стороны, и

_____, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании _____, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи земельного участка (далее – акт) о нижеследующем:

1. По настоящему акту Арендодатель с _____ передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (в аренду) земельный участок, относящийся к категории земель: Земли населенных пунктов, с кадастровым номером 65:01:0901009:945, площадью 1402 кв.м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Сахалинская область, ул. Ватутина.

2. Разрешенное использование земельного участка: Для индивидуального жилищного строительства, предоставляется 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.

5. Подписи Сторон:

Арендодатель:
наименование юридического лица

Арендатор:

Лицо, действующее от имени организации

_____/_____
МП (подпись/Ф.И.О.)

_____/_____
(подпись/Ф.И.О.)

