

## 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, совместно именуемые «Стороны», на основании протокола итогов аукциона от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, 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 **65:01:0405005:835**, площадью 1095 кв.м., расположенный по адресу: **Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пер. 2й Заречный, 9/2** с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ (на срок 20 лет).

1.2. Земельный участок предоставляется Арендатору по передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Целевое использование земельного участка: «для индивидуального жилищного строительства».

Вид разрешенного использования земельного участка: «для индивидуального жилищного строительства» согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости (земельного участка) № **КУВИ-002/2020-756613** от 19.05.2020. Приведенное описание вида разрешенного использования земельного участка является окончательным и не подлежит изменению.

1.3. Земельный участок предоставляется в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости (земельного участка), прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

### 2. Арендная плата и порядок расчетов

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

Задаток, внесенный Арендатором для участия в аукционе в сумме \_\_\_\_\_ руб. (сумма прописью) засчитывается в счет арендной платы.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 20 числа текущего месяца. За неполный месяц в начале периода аренды плата вносится пропорционально количеству дней в месяце.

2.3. Арендная плата исчисляется с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

2.4. В случае если Договор распространяет свое действие на период, предшествующий подписанию, то размер задолженности за этот период оплачивается Арендатором в полном объеме в 30-дневный срок после заключения Договора.

2.5. Арендная плата перечисляется по следующим реквизитам:

р/счет № **40101810900000010000** в **ОТДЕЛЕНИЕ ЮЖНО-САХАЛИНСК, г. ЮЖНО-САХАЛИНСК, БИК: 046401001**. Получатель: **УФК по Сахалинской области (ДФ администрации города Южно-Сахалинска ДЗП города Южно-Сахалинска л/с**

02613001060/04613000760) ИНН: 6501053780 КПП 650101001 Код ОКТМО: 64701000; КБК: 90511105012040010120

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

2.7. В случае если Арендатор использует земельный участок не по назначению, указанному в договоре, Арендодатель вправе в одностороннем порядке пересмотреть размер арендных платежей в соответствии с фактическим использованием участка за весь период такого использования.

2.8. В случае если после прекращения настоящего Договора Арендатор не возвратил земельный участок по акту приема-передачи, 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 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.

3.1.3. Отказаться от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору в случаях и порядке, предусмотренных статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.1.4. 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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 передаточному акту.

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, 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 дополнительными 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, 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.

#### **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 - 3.4.5, 3.4.14\*- 3.4.15\* Арендатор уплачивает штраф в размере 5% годовой арендной платы.

В случае повторного невыполнения обязательства, предусмотренного пунктом 3.4.5 Договора, Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.1.3.

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. 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.

4.8. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в Южно-Сахалинском городском суде либо в Арбитражном суде Сахалинской области.

#### **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. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (на земельный участок);
2. Расчет арендной платы;
3. Акт приема-передачи земельного участка;
4. Характеристика земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости.

## **7. Подписи и юридические адреса сторон**

**Арендодатель:**

**Арендатор:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

МП

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**  
**к договору аренды земельного участка**

г. Южно-Сахалинск

\_\_\_\_\_ 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, совместно именуемые «Стороны», на основании протокола итогов аукциона от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. По настоящему акту Арендодатель передает, а Арендатор принимает земельный участок площадью 1095 кв.м. с кадастровым номером **65:01:0405005:835**, относящийся к категории земель: **земли населенных пунктов**, расположенный по адресу: **Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пер. 2-й Заречный, 9/2.**

2. Разрешенное использование земельного участка: «для индивидуального жилищного строительства».

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

4. Настоящий акт составлен в трех экземплярах.

Арендодатель:

Арендатор:

МП \_\_\_\_\_

МП \_\_\_\_\_

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

1. Категория земель Земли населенных пунктов
2. Общая площадь 1095 кв.м
3. Передаваемые в аренду земельные участки

Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер	Стоимость	Описание
1095	65:01:0405005:835		

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 191 кв.м. Охранная зона линии электропередачи ВЛ -0,4 кВ.

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. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренный ст. 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 07.04.2020; Реквизиты документа-основания: Приказ «об утверждении каталогов опорных точек береговых линий, границ прибрежных защитных полос, водоохранных зон, их описания и координат водных объектов в Анивском, Корсаковском, Долинском, Холмском районах и в г. Южно-Сахалинске» от 06.12.2019 № 75 выдан :Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды Сахалинской области.

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренный ст. 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 17.04.2020; Реквизиты документа-основания: Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) от 26.12.2019 № 1567-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация).

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренный ст. 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 07.05.2020; Реквизиты документа-основания: Приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Южно-Сахалинск (Хомутово) от 26.12.2019 № 1567-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации (Росавиация).

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



## Расчет арендной платы на 2020 год

Подлежит оплате за период с 01.01.2020 по 31.12.2020: **17 801,25 руб.**

Местоположение: Сахалинская область, г Южно-Сахалинск, пер. 2-й Заречный, 9/2

Кадастровый номер: 65:01:0405005:835

Площадь (Пл): 1 095 кв.м.

Кадастровая стоимость участка (Кс): 1 186 750,05 руб.

Разрешенное использование по правоустанавливающему документу: для индивидуального жилищного строительства

Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, передвижное жилье. Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

Ставка по виду (Ст): 1,5%

Коэффициент инфляции (Кинф): 1

Годовая плата за пользование участком ( $Кс \times Ст \times Кинф$ ): 17 801,25 руб.

Расчет произвел: Майорских А.А.

**Департамент  
землепользования  
города Южно-Сахалинска  
ул. Карла Маркса, 32**