

ДОГОВОР 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 в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании _____ 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 65:01:0601006:1629, площадью 8725 (восемь тысяч семьсот двадцать пять) кв. м., расположенный по адресу: Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, с «___» _____ по «___» _____ (на срок действия договора от _____ № _____ об освоении территории в целях строительства стандартного жилья на земельном участке, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, северо-восточнее пересечения ул. Пограничная и ул. Комсомольская).

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

Целевое использование земельного участка: **«многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»**, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) об основных характеристиках объекта недвижимости (земельного участка). 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.

1.4. Максимально и (или) минимально допустимые параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства:

- максимальная площадь объекта: _____ кв.м.;
- минимальная площадь объекта: _____ кв.м.;
- этажность, минимальный отступ от красных линий, место допустимого размещения зданий, строений и сооружений указаны в градостроительном плане земельного участка _____.

1.5. Технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- сети: теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение согласно техническим условиям.

2. Арендная плата и порядок расчетов

2.1. Арендатор обязуется ежеквартально вносить арендную плату за право пользования земельным участком в соответствии с приложением к Договору «Расчет арендной платы», которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Арендная плата вносится Арендатором не позднее 20 числа последнего месяца квартала, а за IV квартал - не позднее 25 ноября текущего года.

2.2. Размер арендной платы по Договору может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке без согласования с Арендатором, но не чаще одного раза в год. Основанием для изменения размера арендной платы являются нормативные акты органов государственной власти либо органов местного самоуправления, направленные на установление и (или) изменение размеров арендной платы за земельные участки на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск». Об изменении арендной платы Арендатор извещается Арендодателем письменно.

Стороны соглашаются с тем, что изменение размера арендной платы происходит в соответствии с письменным извещением о таком изменении, направляемым Арендодателем Арендатору.

С момента изменения размера арендной платы Арендатор обязан выплачивать арендную плату в увеличенном размере. В случае если уведомление об изменении размера арендной платы получено Арендатором после наступления очередного срока платежа по договору, Арендатор обязан доплатить разницу между уплаченной суммой и суммой, подлежащей оплате в соответствии с названным уведомлением, в течение 15 рабочих дней с момента получения уведомления об изменении размера арендной платы.

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. 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 обязанности по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;
- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом;
- 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.

3.1.8. В одностороннем порядке изменять арендную плату с соблюдением условий, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

3.1.9. Осуществлять мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований земельного законодательства без взаимодействия с юридическими лицами,

индивидуальными предпринимателями в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Законом Сахалинской области от 27.02.2017 № 13-ЗО «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Сахалинской области», а также в рамках Программы профилактики нарушений обязательных требований в сфере муниципального земельного контроля.

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.

3.2.4. Информировать Арендатора об изменении арендной платы путем предоставления ему соответствующего уведомления в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора.

3.3. Арендатор имеет право:

3.3.1. Передавать свои права и обязанности по Договору, заключенному на срок до пяти лет включительно третьим лицам, отдавать земельный участок (часть земельного участка) в субаренду, в пределах срока действия Договора и с соблюдением всех его условий, только с согласия Арендодателя.

Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора. При расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

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. Провести работы по рекультивации земельного участка, предоставленного для проведения работ, связанных с использованием недрами.

3.4.15. 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.

3.4.16. 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.

3.4.17. 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 3.1.4.

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.

5.4.* В случае, если земельный участок зарезервирован для государственных и муниципальных нужд, настоящий Договор аренды может быть досрочно расторгнут по

требованию Арендодателя по истечении одного года после уведомления Арендатора о его расторжении.

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

МП

Расчет арендной платы

Арендатор(ы):

Размер арендной платы в годовом исчислении: 355 813,97 руб.

Подлежит оплате за период с 01.01.2018 по 31.12.2018: 355 813,97 руб.

Квартал	Срок оплаты	Арендатор	Сумма (руб)
I	20.03.2018		87 734,95
II	20.06.2018		88 709,78
III	20.09.2018		89 684,62
IV	25.11.2018		89 684,62

Арендная плата перечисляется: на р/счет № 40101810900000010000 в ОТДЕЛЕНИЕ ЮЖНО-САХАЛИНСК, Г.ЮЖНО-САХАЛИНСК, БИК: 046401001. Получатель: УФК по Сахалинской области (ДФ администрации г. Южно-Сахалинска ДЗП города Южно-Сахалинска л/с 02613001060/04613000760), ИНН 6501053780, КПП 650101001.

КБК: 90511105024040010120; Код ОКТМО: 64701000

Назначение платежа: плата по договору аренды земельного участка № _____ за период.

Параметры расчета:

Местоположение: г. Южно-Сахалинск, ул.Комсомольская

Кадастровый номер: 65:01:0601006:1629

Площадь (Пл): 8 725 кв.м.

Кадастровая стоимость участка (Кс): 21 931 334,50 руб.

Разрешенное использование по правоустанавливающему документу: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Вид разрешенного использования: Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

Ставка по виду (Ст): 1,5%

Коэффициент инфляции (Кинф): 1,0816

Годовая плата за пользование участком (Кс х Ст х Кинф): 355 813,97 руб.

Расчет получил

« ____ » _____ 20 ____ г.

Подпись

Расшифровка подписи

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 в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании _____ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. По настоящему акту Арендодатель передает, а Арендатор принимает земельный участок **65:01:0601006:1629**, площадью **8725** кв.м., расположенный по адресу: **Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская.**
Разрешенное использование земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
2. Земельный участок осмотрен арендатором, стороны при передаче земельного участка претензий друг к другу не имеют.
3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах.

Арендодатель:

Арендатор:

МП

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

1. Категория земель **Земли населенных пунктов**
2. Общая площадь **8725** кв.м
3. Передаваемые в аренду земельные участки

Площадь (кв.м.)	Кадастровый номер	Стоимость	Описание
8725	65:01:0601006:1629	21931334,5	

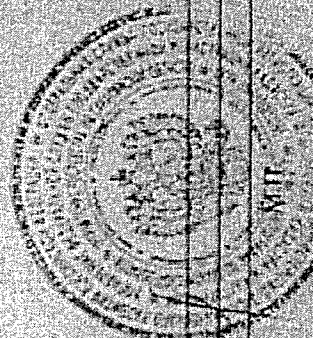
4. Площадь сервитутов, предоставляющих права ограниченного пользования землей на соседних участках составляет **0** кв.м.
5. Площадь сервитутов, обременяющих права на арендованном земельном участке **0** кв.м.
6. Площадь земельного участка, отнесенная к зонам природоохранного, рекреационного, историко-культурного 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>**

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

Решение не является окончательным решением в отношении законности и обоснованности действий органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Имя: И.И. Иванов		Фамилия: Иванов	
Пол: Мужчина		Дата рождения: 01.01.1980	
Место рождения: г. Москва		Паспорт: 50-01-0001006-100-01-001	
Свидетельство о рождении: 50-01-0001006-100-01-001		Свидетельство о браке: 50-01-0001006-100-01-001	
Свидетельство о смерти: 50-01-0001006-100-01-001		Свидетельство о рождении: 50-01-0001006-100-01-001	

1.	Правом собственности на земельный участок	1.1	Муниципальное образование городского округа Троицк Московской области
2.	Вид, место и дата государственной регистрации права	2.1	Свидетельство о государственной регистрации права от 05.07.2018 № 50/01-0001006-100-01-001
3.	Документы-основания	3.1	Удостоверение № 127 от 02.07.2018 Администрации города Троицка Московской области
4.	Обременение права и аресты недвижимости	4.1	Отсутствует
5.	Сведения о наличии у заявителя права собственности на земельный участок	5.1	Отсутствует
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права, права собственности на земельный участок	6.1	Отсутствует



Подпись: И.И. Иванов	Подпись: А.А. Кузнецов
Подпись: И.И. Иванов	Подпись: А.А. Кузнецов



Условные обозначения:

- граница кадастрового квартала
- 1 — характеристика точки границы, сведения о которой позволяют однозначно определить её на местности
- 1241 — кадастровый номер земельного участка
- 6-01-04(10)в — номер кадастрового квартала
- граница иного образованного земельного участка
- существующая часть границы, имеющаяся в ГКП сведения
- 341 — номер образованного земельного участка
- 97 — кадастровый номер земельного участка, прекратившего свое существование

Масштаб 1:2000