



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ГОРОДА ЮЖНО-САХАЛИНСКА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 26 АПР 2018 № 250-Р

Об утверждении типовой
формы договора аренды
земельного участка

На основании Положения о Департаменте землепользования города Южно-Сахалинска, утвержденного решением Городской Думы города Южно-Сахалинска от 28.09.2016 №579/31-16-5, в целях оперативности и улучшения качества работы Департамента:

1. Настоящим распоряжением утвердить типовую форму договора аренды земельного участка (прилагается).
2. Начальникам отделов довести настоящее распоряжение до сведения работников Департамента землепользования города Южно-Сахалинска.
3. Информационно-техническому отделу МКУ «Управление ИФО» разместить настоящее распоряжение на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.
4. Контроль исполнения настоящего распоряжения оставляю за собой.

Начальник Департамента

И.Н.Жирова

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», 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 _____, с кадастровым номером _____, площадью _____ (площадь прописью) кв. м., в том числе площадью, ограниченной в использовании _____ (инженерные коммуникации, защитные зоны, охранные зоны), расположенный по адресу: _____, с «___» _____ по «___» _____.

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

Целевое использование земельного участка: _____.

Вид разрешенного использования земельного участка: _____ 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.* На земельном участке расположен объект (незавершенного) строительства с кадастровым номером _____.

1.5.* Арендатор не возражает на вступление в настоящий Договор и исключение из него иных собственников (пользователей) недвижимого имущества (его части), расположенного на земельном участке, путем заключения между Арендатором и Арендодателем соглашений о присоединении к Договору и исключения из него новых Арендаторов. Арендаторы используют земельный участок на условиях настоящего Договора с момента заключения соглашения о присоединении к Договору, если иное не предусмотрено соглашением.

1.6.* Размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

2. Арендная плата и порядок расчетов

*Вариант 1 (для договоров аренды, заключенных без проведения торгов):

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

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.

*Вариант 2 (для договоров, заключенных по результатам проведения торгов):

2.1. Цена годовой арендной платы составляет _____ рублей (сумма прописью) согласно протоколу о результатах аукциона/протоколу рассмотрения заявок на участие в аукционе № ___ 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

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.

3.3.2.* Арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, заключенного на срок более чем пять лет вправе передать 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 договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления. На субарендатора распространяются все права арендатора земельного участка, 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.* Провести работы по рекультивации земельного участка, предоставленного для проведения работ, связанных с пользованием 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.* (для договора аренды земельного участка в отношении земельного участка, предоставленного юридическому лицу в целях ведения дачного хозяйства)

Обеспечить подготовку проекта планировки и проекта межевания территории в отношении земельного участка, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

3.4.17.* (для договора аренды земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории)

Обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории.

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

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

4. Ответственность Сторон и порядок разрешения споров

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

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

4.3. В случае невыполнения обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно пунктами 3.4.1 - 3.4.5, 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:

*** Примечание:**

В случае необходимости в настоящий проект договора могут быть внесены дополнительные условия в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе особые условия договора, указанные в извещении о проведении аукциона.

Пункты Договора, отмеченные «*», заполняются при необходимости.