

ДОГОВОР
аренды земельного участка

Номер документа

: 4

г. Южно-Сахалинск

_____ г.

Арендодатель **Департамент землепользования города Южно-Сахалинска** в лице: _____, действующего на основании: **Положение о Департаменте землепользования города Южно-Сахалинска, утвержденного решением городского собрания города Южно-Сахалинска от 28.09.2016 № 579/31-16-5** с одной стороны, и
Арендатор(ы) _____ с другой стороны, на основании документов: **Протокол аукциона № _____ от _____**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1 Арендодатель сдал, а Арендатор принял в пользование на условиях аренды **сроком на 32 месяца**

земельный участок, относящийся к категории земель **Земли населенных пунктов**, с кадастровым номером **65:01:0901011:4**, площадью **4091** кв.м., расположенный по адресу: **Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, п/р Ново-Александровск, по северной стороне ул. Науки**

Земельный участок передается по передаточному акту, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1)

Участок предоставляется с разрешенным использованием: среднеэтажная жилая застройка
Приведенное описание целей использования участка является окончательным и именуется в дальнейшем «Разрешенным использованием». Изменение разрешенного вида использования земельного участка осуществляется путем внесения изменений в настоящий договор.

1.2. Земельный участок предоставляется в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка, прилагаемом к договору и являющемся его неотъемлемой частью.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

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

2.2. Размер годовой арендной платы по Договору определен по результатам аукциона в размере _____ руб..

2.3. Сроки по внесению арендной платы. Арендная плата начисляется с _____

2.4. Арендная плата вносится Арендатором **ежеквартально не позднее 20 числа последнего месяца квартала, а за IV кв. не позднее 25 ноября текущего года.** Это обязательство возникает у Арендатора с момента получения договора.

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 получения Договора.

2.5. Арендная плата перечисляется: на 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 и не выполнения конкурсных условий на право аренды земельного участка.

2.7. В случае, если Арендатор самостоятельно 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.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Особые условия:

1. Целевое назначение земельного участка: среднеэтажная жилая застройка
2. Не допускается изменение разрешенного использования земельного участка и перепрофилирование объекта, предусмотренных настоящим Договором.
3. Параметры разрешенного использования земельного участка: этажность – от 5 этажей выше. Минимальный процент озеленения – 25. Минимальный отступ от красной линии – 3м. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства: в первом, втором, цокольном этажах жилых зданий не допускается размещение:
 - специализированных магазинов строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, специализированных рыбных и овощных магазинов;
 - предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов нормируемой площадью до 300 кв.м.)
 - мастерских ремонта бытовых машин и приборов, ремонта обуви, нормируемой площадью свыше 100 кв.м.;
 - прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг белья в смену);
 - автоматических телефонных станций, предназначенных для телефонизации жилых зданий общей площадью более 100 кв.м.;
 - общественных уборных;
 - похоронных бюро.
5. Годовой размер арендной платы устанавливается по результатам аукциона; Арендная плата за использование земельного участка устанавливается в двукратном размере в случае:
 - если по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка для строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, не получено разрешение на строительство;
 - если по истечении пяти лет с даты выдачи разрешения на строительство, за исключением индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию объект недвижимости, построенный на таком земельном участке.
6. Благоустройство, озеленение и отвод ливневых вод согласно технических условий Департамента Городского Хозяйства.
7. Санитарное содержание территории, прилегающей к предоставленному земельному участку осуществлять в соответствии с действующими Правилами благоустройства и санитарного содержания территории городского округа "Город Южно-Сахалинск", утвержденными решением Городской Думы города Южно-Сахалинска.
(специальный режим использования, улучшение земельного участка, сроки его освоения, возведение строений и сооружений, возмещение затрат, произведенных за счет средств Арендатора, в связи с выполнением данных работ, а также обязательства по уборке территории, хранению отходов, обслуживанию дорог, наземных и подземных коммуникаций, расположенных на участке, по платежам за пользование общегородскими коммуникациями, по охране расположенных на участке памятников истории и культуры, природных объектов и т.д.).
8. **Сети: теплоснабжение согласно техническим условиям, водоснабжения и водоотведения автономные**

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

- 4.1. Арендодатель имеет право:
 - 4.1.1. В одностороннем порядке изменять арендную плату, с соблюдением условий, предусмотренных п. 2.2. настоящего Договора.
 - 4.1.2. Предоставлять льготы по арендной плате за пользование земельным участком на основании решения Городской Думы города Южно-Сахалинска.
 - 4.1.3. Вносить в государственные органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся

Арендатором с нарушением требований законодательства, нормативных правовых актов или условий настоящего Договора.

4.1.4. Требовать возмещения убытков, в том числе возникших в связи с использованием земельного участка не в соответствии с «Разрешенным использованием», включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества земли и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству, не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Требовать через суд выполнения Арендодателем всех условий Договора.

5.1.2. На сохранение всех прав по Договору при смене собственника переданного в аренду участка.

5.1.3. С согласия Арендодателя в пределах срока договора аренды передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, передать участок в субаренду.

5.1.4. С согласия Арендодателя, если иное не предусмотрено законом, в пределах срока договора аренды отдать арендные права земельного участка в залог, внести арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с «Разрешенным использованием».

5.2.2. Надлежащим образом выполнять все условия настоящего Договора.

5.2.3. Своевременно в соответствии с п.п. 2.1.- 2.5. настоящего Договора вносить арендную плату.

5.2.4. После получения уведомления от Арендодателя о намерении внести изменения и (или) дополнения в условия настоящего Договора в 10-дневный срок явиться для получения дополнительного соглашения.

5.2.5. Не нарушать права других землепользователей.

5.2.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории поселения.

5.2.7. Заключить договор с соответствующими организациями или индивидуальными предпринимателями на санитарное содержание и благоустройство прилегающей территории.

5.2.8. Возместить Арендодателю, смежным землепользователям убытки, в том числе возникшие в связи с использованием земельного участка не в соответствии с «Разрешенным использованием», включая упущенную выгоду, в полном объеме в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности.

5.2.9. Не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим на основании соответствующего решения уполномоченного органа власти геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ.

5.2.10. Обеспечить Арендодателю, органам государственного и муниципального контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на арендуемый земельный участок.

5.2.11. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.2.12. Письменно известить Арендодателя не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней о намерении продлить Договор, либо о предстоящем освобождении арендуемого участка и досрочном расторжении настоящего Договора.

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

5.2.14. Возвратить участок Арендодателю в последний день действия Договора в состоянии, соответствующем состоянию на момент его предоставления.

5.2.15. В случае изменения почтового адреса и иных реквизитов (данные паспорта физического лица, учредительных документов юридического лица и др.), прекращения деятельности юридического лица или передаче прав на здание (строение, помещение) в месячный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. При невыполнении данных условий все уведомления и другие документы, направленные по адресу, указанному в настоящем договоре, считаются врученными Арендатору.

5.2.16. В течение двух месяцев с момента подписания Договора, заключенного на срок 1 год и более, зарегистрировать его в указанном органе государственной регистрации: **уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Сахалинской области**

Несоблюдение Арендатором установленного порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним влечёт наложение штрафа в размере, определенном законодательством РФ.

5.2.17. По требованию Арендодателя обеспечивать возможность проезда (прохода, прокладки коммуникаций) через арендуемый земельный участок третьими лицами, если это необходимо для использования третьими лицами принадлежащих им земельных участков и не влечет за собой невозможности использования участка Арендатора по назначению. За использования участка третьими лицами Арендатор может взимать с них плату, не превышающую размер арендной платы за соответствующую часть земельного участка по настоящему договору аренды.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. 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.

В случае неисполнения Арендатором обязанности в сроки, установленные п. 2.4 Договора, на сумму задолженности начисляется пеня за каждый день просрочки.

6.2. Стороны договариваются о применении Арендодателем к Арендатору штрафных санкций:

- за использование Арендатором земельного участка не в соответствии с «Разрешенным использованием» в размере 10% от годовой арендной платы.

- за невыполнение требований Арендодателя по освобождению земельного участка в размере 10% от годовой арендной платы

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

7.1. 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.

7.2. При неисполнении нарушившей стороны 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.

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

8. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут, дополнен и изменен по соглашению сторон, за исключением условия о размере арендной платы по договору, которое может быть изменено Арендодателем в одностороннем порядке путем направления Арендодателем Арендатору письменного уведомления об изменении размера арендной платы по договору. Все иные 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).

8.2. Настоящий договор может быть досрочно расторгнут судом по требованию Арендодателя в следующих случаях:

- при использовании арендуемого земельного участка не в соответствии с его «Разрешенным использованием»;
- неуплаты арендных платежей по договору два раза подряд;
- необходимости изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;

- при ликвидации Арендатора – юридического лица, либо смерти Арендатора – физического лица;
- использования земельного участка способами, приводящими его к порче;
- неиспользования земельного участка в течение 3-х лет в случаях, предусмотренных законодательством.

8.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут Арендатором путем одностороннего отказа от исполнения договора полностью в следующих случаях:

- исчезновение необходимости аренды земельного участка;
- нарушение Арендодателем условий настоящего Договора;
- обнаружение, что переданный Арендатору участок имеет, препятствующие для его использования недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не были обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка при заключении Договора;
- непригодности земельного участка для его использования по назначению в силу обстоятельств, возникших не по вине Арендатора.

8.4. Прекращение действия настоящего Договора по любым основаниям не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по арендным платежам, пени и штрафам.

8.5. Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора, возобновленного на неопределенный срок, предупредив об этом Арендатора за 30 дней до предусмотренной даты расторжения договора.

Арендатор вправе в любое время отказаться от договора, возобновленного на неопределенный срок, предупредив об этом Арендодателя за 30 дней до предусмотренной даты расторжения договора.

9. ЭКСТРЕМАЛЬНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Под экстремальными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно известить другую сторону. При продолжительности экстремальных обстоятельств, свыше 6 (шести) месяцев стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Арендодатель гарантирует, что предмет Договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых Арендодатель не мог не знать. Арендодатель берет на себя урегулирование любых претензий третьих лиц, предъявляющих какие-либо законные права на предмет Договора.

10.2. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

11. ВСТУПЛЕНИЕ ДОГОВОРА В СИЛУ

11.1. Договор сроком:

- свыше 1 года считается заключенным и вступает в силу после государственной регистрации в указанном органе государственной регистрации: **уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Сахалинской области**
- до 1 года - с момента подписания обеими сторонами.

11.2. Договор составлен на **6 (шесть)** страницах и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у каждой из сторон, один экземпляр передается Арендатором в уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Сахалинской области при государственной регистрации договора.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

12.1. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

- а). Передаточный акт
- б). Расчет арендной платы
- в). Характеристика земельного участка и расположенных на нём иных объектов недвижимости
- г). Кадастровый паспорт земельного участка
- д). Протокол итогов аукциона

13. ПОДПИСИ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель:

Арендатор:

МП