ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО

ЗДАНИЙ, СТРОЕНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г . г. Новочеркасск

Муниципальное образование «Город Новочеркасск» в лице Комитета
по управлению муниципальным имуществом Администрации города Новочеркасска, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.), действующего на основании Положения о Комитете по управлению муниципальным имуществом Администрации города, утвержденного решением Городской Думы города Новочеркасска от 27.10.2006 № 173, осуществляющего полномочия по распоряжению земельными участками в соответствии с Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-Ф3 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-Ф3 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование юридического лица, реквизиты: ОГРН, ИНН, КПП, дата и номер свидетельства о постановке на учет, адрес или Ф.И.О. физического лица, дата рождения, паспорт, серия, кем и когда выдан, код подразделения, адрес регистрации), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из состава земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (категория земель) с кадастровым № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (адресные ориентиры: субъект Российской Федерации, город, улица, дом, строение или иные адресные ориентиры), (далее – Участок) для использования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, являющегося неотъемлемой частью Договора, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

1.2. На Участке ограничения и обременения отсутствуют (если есть, указать какие).

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с момента передачи земельного участка по акту приема-передачи (приложение № 1 к Договору) по \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

2.3. Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты подписания Сторонами.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за \_\_\_\_\_\_ год за Участок составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (сумма цифрой).

3.2. Оплата права на заключение договора аренды производится в размере 100 % суммы годовой арендной платы в течение пяти рабочих дней с момента опубликования результатов аукциона на официальном сайте торгов и засчитывается в счет оплаты арендной платы по договору аренды, со второго года аренды земельного участка годовая арендная плата Арендатором вносится равными долями ежемесячно не позднее 20 числа отчетного месяца.

3.3. В случае прекращения договора аренды до момента окончания оплаченного периода, остаток средств, уплаченный в счет оплаты права на заключение договора аренды, возврату не подлежит.

3.4. Арендная плата вносится путем перечисления по следующим реквизитам: (номер счета, реквизиты банка, БИК, ОКАТО, ИНН, КПП, Код бюджета).

3.5. Арендная плата начисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

3.6. Обязанность Арендатора по внесению арендной платы за пользование Участком считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет, указанный в пункте 3.3 Договора.

3.7. Погашение задолженности по арендной плате и пени, образовавшейся за предыдущие периоды, осуществляется и учитывается в первую очередь, вне зависимости от указания Арендатором в платежном документе назначения платежа.

3.8. Расчет арендной платы определен в приложении № 2 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.9. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением ставок арендной платы, прогнозируемого уровня инфляции, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, и (или) кадастровой стоимости Участка. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об их установлении, и обязательного заключения дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы к Договору не требуется.

3.10. Размер арендной платы пересматривается в случае перевода Участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования Участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3.11. В случае передачи Участка в субаренду размер арендной платы определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не может быть ниже размера арендной платы по Договору.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. В соответствии со статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения Договора в случаях:

невнесения Арендатором арендной платы в полном объеме два и более раза подряд в установленный Договором срок;

использования Арендатором Участка не в соответствии с его разрешенным видом использования;

изъятия Участка для государственных или муниципальных нужд;

реквизиции Участка;

неиспользования Участка в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или Договором, за исключением времени, необходимого для освоения Участка, а также времени, в течение которого Участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

использования Участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории, предусмотренными статьей 8 Земельного кодекса Российской Федерации;

использования Участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки.

При отказе Арендодателя от исполнения Договора по одному из оснований, указанных в пункте 4.1.3 Договора, Договор считается расторгнутым по истечении месяца с момента исполнения Арендодателем обязанности по уведомлению Арендатора о таком отказе.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать арендатору Участок по акту приема-передачи.

4.2.3. Своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в пункте 3.3 Договора, путем публикации реквизитов в средствах массовой информации, сети «Интернет».

4.2.4. Предупредить Арендатора о всех правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество (сервитут, залог и т.п.). Неисполнение Арендодателем этой обязанности дает Арендатору право на уменьшение арендной платы либо расторжение Договора и возмещение убытков.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. В случаях, установленных статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации, с письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Принять Участок по акту приема-передачи.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным видом использования.

4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора, норм действующего законодательства.

4.4.6. После подписания Договора, заключенного на год и более, и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию прав в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.

4.4.7. После государственной регистрации передачи прав и обязанностей по Договору третьим лицам в месячный срок с момента ее проведения предоставить Арендодателю договор переуступки прав, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории в соответствии с Правилами благоустройства территории города Новочеркасска.

4.4.9. Письменно в 10-дневный срок с момента изменения реквизитов, указанных в пункте 9.2 Договора, уведомить об этом Арендодателя.

4.4.10. Выполнять требования соответствующих служб города Новочеркасска по условиям эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.11. В случае перехода прав Арендатора на здания, строения, сооружения, расположенные на Участке, к другому лицу в 10-дневный срок с момента государственной регистрации такого перехода направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода с приложением копий документов, подтверждающих переход права.

4.4.12. В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лиц, к которым перешли права, с приложением копий документов, подтверждающих переход прав и обязанностей по Договору.

4.4.13. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.14. Не нарушать права смежных землепользователей.

4.4.15. Устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, по его письменному требованию (предписанию).

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату расчета, за каждый календарный день просрочки.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по Договору (кроме нарушения Арендатором условий Договора о размере и сроке внесения арендной платы) другая Сторона направляет нарушившей Стороне претензию, в которой излагает факты нарушений и требования их устранения в месячный срок.

5.5. В случае если действия Арендатора привели к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической и санитарно-эпидемиологической обстановки на арендуемой территории, Арендатор обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.6. Уплата пени, установленной Договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

6.3. После окончания срока действия Договора, а также при досрочном прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Участок по акту приема-передачи в надлежащем состоянии, позволяющем использовать его по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия Договора

8.1. Арендатор вправе передать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе отдать арендные права 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 действия Договора и только с письменного согласия собственника Участка. В указанных случаях ответственным по Договору перед Арендодателем становится новый арендатор Участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды Участка не требуется.

8.2. При аренде Участка на срок более чем пять лет Арендатор имеет право в пределах срока Договора передавать свои права и обязанности по этому Договору третьему лицу без согласия собственника Участка при условии его письменного уведомления.

8.3. Договор субаренды Участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в органе, указанном в пунктах 4.4.6 и 4.4.7 Договора, считается заключенным с момента такой регистрации и направляется Арендодателю в случае, если Договор заключен на срок более года.

8.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, указанный в пунктах 4.4.6 и 4.4.7 Договора.

8.7. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения платежей по Договору.

8.8. Арендатор обязуется исполнить обязанность в части внесения платы за фактическое пользование Участком за весь период начиная с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
до даты начала срока аренды Участка, установленной в пункте 2.1 Договора.

9. Реквизиты и подписи Сторон

9.1. Арендодатель:

9.2. Арендатор:

Приложения к Договору:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Участка.

2. Акт приема-передачи Участка.

3. Расчет арендной платы.

Договор проверил: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Договор подготовил: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 1

к договору аренды земельного участка под строительство

зданий, строений, сооружений

от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г . г. Новочеркасск

Муниципальное образование «Город Новочеркасск» в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города Новочеркасска, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ передает, а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принимает в пользование целый земельный участок площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Новочеркасск, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

На земельном участке обременения и ограничения отсутствуют.

На момент составления акта приема-передачи земельный участок находится в фактическом пользовании с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

Земельный участок находится в состоянии, пригодном для эксплуатации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Подписи сторон:

Арендатор: Арендодатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение № 2

к договору аренды земельного участка под строительство

зданий, строений, сооружений

от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

При определении размера арендной платы за пользование земельным участком используется формула расчета арендной платы, установленная \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать нормативный акт), с применением размеров коэффициентов, действующих на момент подписания договора.

Коэффициент индексации установлен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать нормативный акт).

Формула расчета

Примечание: Расшифровка коэффициентов, применяемых в формуле расчета арендной платы.

Арендатор: Арендодатель:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_».

 (подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)