ПРОЕКТ ДОГОВОРА
аренды земельного участка, несельскохозяйственного назначения,
заключенного по результатам торгов №_____

«___» _____ 2020 года город Армавир

Администрация муниципального образования город Армавир (ИНН 2302020670, ОГРН 1032300669444), именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления имущественных отношений администрации муниципального образования город Армавир Мазаловой Марины Александровны, действующего на основании распоряжения администрации муниципального образования город Армавир от 4 мая 2018 года №161-р «О наделении полномочиями», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, на основании протокола _____, в соответствии со статьей 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает за плату во временное владение и пользование земельный участок, находящийся в государственной собственности, право на которую не разграничено, расположенный по адресу: город Армавир, улица Лунина, 11, площадью 5524 квадратных метров, кадастровый номер 23:38:0119001:2197, разрешенное использование – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», категория земель - земли населенных пунктов, ограничения прав на земельный участок – отсутствуют, расположен: в третьей зоне санитарной охраны источника водоснабжения площадью 5524 кв.м., в зоне минимальных расстояний по горизонтали до зданий и сооружений от водопровода площадью 1193 кв.м., в зоне минимальных расстояний по горизонтали до зданий и сооружений от канализации площадью 589 кв.м., в зоне минимальных расстояний по горизонтали до зданий и сооружений от канализации (ливневой) площадью 536 кв.м., в охранной зоне кабельной линии электропередачи площадью 100,7 кв.м., в охранной зоне кабельной линии связи площадью 85 кв.м., общая площадь охранных зон – 1822 кв.м. (далее - Участок).

1.2. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям Договора, целевому назначению Участка и известно Арендатору.

1.3. Указанный в пункте 1.1. Договора Участок передан Арендатору с момента государственной регистрации договора без каких-либо иных документов по его передаче.

2. Размер и условия внесения арендной платы

2.1. Годовой размер арендной платы, определенный по результатам аукциона составляет: _____**рублей**. В счет арендной платы засчитывается ранее внесенная сумма задатка в размере 1 256 000 (один миллион двести пятьдесят шесть тысяч) рублей.

2.2. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально не позднее 10 числа начала каждого квартала и рассчитывается от размера годовой арендной платы, установленной договором аренды, за каждый день использования в соответствующем арендном периоде, в Управление Федерального Казначейства по Краснодарскому краю (управление имущественных отношений администрации муниципального образования город Армавир) л/с 04183D03570 путем перечисления указанной в п. 2.1 суммы на счет: №40101810300000010013 Южное ГУ Банка России по Краснодарскому краю, ИНН 2302020649, КПП 230201001, БИК 040349001, ОКТМО 03705000, код 921 1 11 05012 04 0016 120.

2.3. Размер ежегодной арендной платы установлен на день подписания Договора, в дальнейшем может пересматриваться по требованию Арендодателя в связи с изменениями

и дополнениями, вносимыми в нормативно-правовые акты Российской Федерации, Краснодарского края и муниципального образования город Армавир.

2.4. Внесение арендной платы и пени осуществляется по Договору отдельными платежными документами за каждый квартал, раздельно по арендной плате и по пене. Оплата арендной платы или пени одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

2.5. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для прекращения внесения арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя

3.1. Арендодатель обязан:

3.1.1. Передать Арендатору Участок свободным от прав третьих лиц на срок, установленный Договором.

3.1.2. Уведомить Арендатора об изменении реквизитов по оплате арендной платы либо об изменении арендной платы, а также направить новый расчет размера арендной платы в случаях:

изменения законодательства Российской Федерации и Краснодарского края, регулирующие соответствующие правоотношения;

изменения уровня инфляции - ежегодно;

изменения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе при изменении площади земельного участка при упорядочении его границы, изменении вида разрешенного использования земельного участка, перевода земельного участка из одной категории в другую;

изменения рыночной стоимости земельного участка;

пересмотра ставок арендной платы и (или) ставок земельного налога на соответствующий финансовый год;

предусмотренных условиями договора;

в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Уведомление направляется Арендодателем неопределенному кругу лиц через средства массовой информации и (или) официальные интернет ресурсы Арендодателя. При этом первый платеж арендной платы по новым размерам производится Арендатором на дату платежа, установленную договором, следующую за днем введения соответствующих изменений, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.1.3 В срок не позднее пяти рабочих дней с даты заключения договора аренды направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации договора аренды и прилагаемые к нему документы в отношении земельного участка.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Получить возмещение убытков, причиненных в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

3.2.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

3.2.3. Осуществлять действия, направленные на приостановление работ, ведущихся Арендатором с нарушением условий, установленных Договором.

3.2.4. В одностороннем порядке принимать решение о досрочном расторжении Договора в установленном порядке при наличии хотя бы одного из следующих существенных нарушений его условий:

использование Участка не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в пункте 1.1 Договора;

в случае выявления факта самовольного строительства в границах Участка;

нарушение Арендатором сроков освоения Участка и строительства Объекта, указанного в пункте 4.1.7 Договора.

невыполнение Арендатором обязанностей, указанных в пунктах 4.3, 10.1 Договора;

невнесение арендной платы в течение двух арендных периодов; использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

3.2.5. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор обязан:

4.1.1. В полном объеме выполнять все условия Договора.

4.1.2. Своевременно вносить арендную плату в полном размере за Участок в соответствии с разделом 2 Договора без выставления счетов Арендодателем.

4.1.3. В случае изменения размера арендной платы в сторону увеличения, разницу между прежней и вновь пересчитанной суммами арендной платы вносить не позже установленного пунктом 2.2 Договора срока внесения арендной платы. Арендная плата исчисляется и вносится на лицевой счет Договора со дня вступления в силу нормативного правового акта, на основании которого произведен перерасчет ее размера, вне зависимости от срока получения уведомления о перерасчете размера арендной платы от Арендодателя, в случаях, указанных в пункте 3.1.2 настоящего Договора.

4.1.4. Представить Арендодателю не позднее десятого числа второго месяца каждого квартала копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

4.1.5. Ежегодно по истечении срока последнего платежа, но не позднее 25 декабря, производить с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок с составлением акта сверки.

4.1.6. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, указанным в пункте 1.1 Договора.

4.1.7. Осуществить освоение земельного участка, в соответствии со следующими условиями.

В освоение участка входит:

- срок необходимый для выполнения инженерных изысканий – 3 месяца со дня государственной регистрации настоящего договора;
- срок необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования - 12 месяцев со дня государственной регистрации настоящего договора.

4.1.8. Осуществить строительство и иные работы, необходимые для ввода Объекта в эксплуатацию; получение в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности на Объект, в срок не превышающий 42 месяца со дня государственной регистрации настоящего договора.

4.1.9. Содержать в должном санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.

4.1.10. При использовании Участка не наносить ущерба окружающей среде.

4.1.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки и качественных характеристик Участка и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке без согласия Арендодателя, если такое согласие было необходимо, по его первому письменному требованию (предписанию).

4.1.12. Возместить Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

4.1.13. Вести работы по благоустройству Участка, в том числе посадку зеленых насаждений. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном порядке.

4.1.14. Не допускать строительства новых объектов, реконструкции, существующих до разработки и утверждения в установленном порядке проектной документации, ее согласования, проведения экспертиз, а также до оформления разрешения на строительство.

4.1.15. Выполнять согласно требованиям соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на

Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

4.1.16. Не нарушать прав и законных интересов землепользователей смежных Участков и иных лиц.

4.1.17. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.18. Письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя об изменении своего юридического, фактического адресов или иных индивидуализирующих Арендатора реквизитов.

4.1.19. В случае прекращения деятельности Арендатора или передачи прав Арендатора на Участок другому лицу в 10-дневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и индивидуализирующих реквизитов лица, к которому перешли права, даты их перехода, а также оригиналы, либо надлежащим образом заверенные копии подтверждающих такое прекращение деятельности или передачу прав документы.

4.1.20. В случае перехода прав на здания, строения, сооружения к другим лицам, при условии неисполнения Арендатором пункта 4.1.19 Договора вносить арендную плату до дня расторжения настоящего Договора.

4.1.21. При прекращении Договора вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии, т.е. не хуже того, в котором он находился в момент передачи в аренду.

4.1.22. Оплатить за свой счет расходы, связанные с заключением договора и внесением в него изменений и дополнений.

4.1.23. Нести другие обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендатор имеет право в соответствии с законодательством:

4.2.1. Досрочно, по минованию надобности в Участке, расторгнуть Договор, направив не менее чем за 90 календарных дней письменное предложение Арендодателю о расторжении Договора.

4.2.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с целями и условиями его предоставления.

4.2.3. На возмещение убытков при досрочном расторжении Договора по инициативе Арендодателя в случаях, не предусмотренных пунктом 3.2.4 Договора.

4.2.4. Возводить здания, строения и сооружения в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.2.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда: Арендодатель создает препятствия в использовании Участка; предоставленный Участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, о которых Арендатор не знал в момент заключения Договора.

4.3. Арендатор не вправе:

4.3.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения соответствующих органов.

4.3.2. Нарушать инженерные сети и коммуникации, находящиеся или проходящие через Участок, а также занимать коридоры прохождения инженерных сетей и коммуникаций временными или капитальными зданиями и сооружениями без согласования в установленном порядке.

4.3.3. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешенного использования Участка.

4.3.4. Использовать возведенные здания, строения, сооружения до приемки их в эксплуатацию в установленном порядке.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная сторона несёт имущественную и иную ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. Расторжение Договора по основаниям, указанным в абзаце третьем пункта 3.2.4 Договора, не освобождает Арендатора от обязанности произвести своими силами и за свой счет снос самовольной постройки.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором, Арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.4. За нарушение сроков освоения Участка, установленных настоящим Договором, Арендатору начисляется неустойка в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от цены права на заключение Договора, установленной по результатам торгов, за каждый день просрочки исполнения обязательства по освоению Участка с момента наступления ответственности, который определяется моментом неисполнения указанного обязательства.

5.5. Уплата пени и неустойки в связи с нарушениями условий Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами в связи с нарушениями действующего законодательства не освобождают Арендатора от обязанности их устранения.

6. Рассмотрение и урегулирование споров

6.1. Споры и разногласия Сторон, возникающие в связи с исполнением Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в Арбитражном суде Краснодарского края или в судах общей юрисдикции на территории Краснодарского края.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации.

7.2. Договор действует в течение 7 лет.

7.3. Окончание срока действия Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

8. Прекращение действия Договора

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по обоюдному согласию Сторон.

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством и Договором.

9. Изменение Договора

9.1. Изменения и дополнения условий Договора, оформляются сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения и подлежат государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. В случае отказа или уклонения какой-либо стороны от подписания дополнительного соглашения, спор рассматривается в порядке, установленном разделом 6 Договора.

10. Особые условия

10.1. Арендатор обязан в соответствии с законодательством за свой счет выполнять мероприятия по охране окружающей природной среды и требования инспектирующих служб и ведомств по вопросам эксплуатации объектов недвижимости.

10.2. Обременения и ограничения в использовании земельного участка подлежат уточнению в процессе разработки градостроительной и проектной документации.

10.3. При досрочном завершении строительства Арендатор обязан в десятидневный срок уведомить Арендодателя.

10.4. Арендатор обеспечивает допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, расположенного в границах Участка, в целях обеспечения его безопасности.

11. Заключительные положения

11.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и предоставляется:

1 экземпляр - Арендатору,

2 экземпляр - Арендодателю,

3 экземпляр - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

12. Юридические адреса и реквизиты Сторон

Арендодатель	Арендатор
Администрация муниципального образования город Армавир	
г. Армавир, ул.К.Либкнехта,52	
Начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования город Армавир	
_____ М.А. Мазалова	_____

Договор составлен в отделе правового обеспечения управления имущественных отношений администрации муниципального образования город Армавир.

Составитель:
Начальник отдела правового обеспечения
управления имущественных отношений
администрации муниципального образования
город Армавир Р.В. Сокуров