

к Административному регламенту по предоставлению муниципальной услуги
«Предоставление в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование,
безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в муниципальной
собственности, без проведения торгов»

*Форма договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или
муниципальной собственности, без проведения торгов*

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № _____

г. Чита

«__» _____ года

Администрация городского округа «Город Чита», именуемая в дальнейшем
«Арендодатель», в лице _____,
(указать уполномоченное лицо)

действующего на основании _____,
с одной стороны, и _____,
в лице _____,
действующего на основании _____,
именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее вместе именуемые
Стороны, на основании заявления _____, в соответствии со статьей _____
Земельного кодекса Российской Федерации, заключили договор (далее – Договор) о
нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и
пользование земельный участок, находящийся в муниципальной собственности
городского округа «Город Чита», из земель населённых пунктов с кадастровым
номером _____, площадью _____ кв. метров, местоположение которого
установлено: _____, (далее – земельный участок).

1.2. Земельный участок предоставляется _____.

1.3. На земельном участке расположены следующие объекты недвижимого
имущества: _____, находящиеся в собственности
(оперативном управлении, хозяйственном ведении) у Арендатора.

1.4. Указанный в Договоре вид разрешенного использования земельного участка
является окончательным и изменению не подлежит, если иное не предусмотрено
действующим законодательством.

2. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

2.1. Земельный участок не обременен правами третьих лиц.

2.2. На земельный участок распространяются следующие ограничения в
использовании: _____.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

3.1. Договор заключается по _____ года (включительно).

3.2. Договор прекращается в связи с истечением срока действия Договора.

3.3. Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

4. РАЗМЕР АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И УСЛОВИЯ ЕЁ ВНЕСЕНИЯ

4.1. Арендные платежи по Договору начинают исчисляться с _____ независимо от даты проведения государственной регистрации Договора. Неиспользование Арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от внесения арендных платежей по Договору.

4.2. Расчёт арендной платы производится на основании _____ (указать нормативный правовой акт).

4.3. Годовой размер арендной платы за использование земельным участком по Договору составляет: _____.

Арендная плата вносится в следующие сроки и порядке:

Год	Квартал	Размер арендной платы, руб.	Срок оплаты:
—	I		15 марта
	II		15 июня
	III		15 сентября
	IV		15 декабря

И далее оплата по Договору производится ежеквартально в сроки до 15 марта, до 15 июня, до 15 сентября, до 15 декабря текущего года в размере _____ руб. (либо ежегодно в срок до 15 сентября текущего года в размере _____ руб.) до момента расторжения договора, либо до изменения размера арендной платы.

4.4. Размеры арендной платы могут изменяться в случаях изменения установленных централизованных ставок и в других случаях, предусмотренных нормативными актами.

4.5. Арендная плата осуществляется поквартально, не позднее 15-го числа последнего месяца квартала (либо ежегодно в срок до 15 сентября). Если Договор заключен после первого срока наступления платежа, предусмотренного Договором, то первый платёж производится в последующий по Договору срок. В случае, если срок наступления платежа приходится на выходной (нерабочий праздничный) день, то днем окончания срока внесения платежа является день, следующий за выходным (нерабочим праздничным) днем.

4.6. Арендная плата перечисляется Арендатором на расчётный счёт по реквизитам, указанным Арендодателем. Обязательство по внесению арендных платежей считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя. В случае, если платеж является невыясненным из-за ошибки в платежном поручении при перечислении денежных средств на расчётный счёт Арендодателя по Договору, то датой поступления платежа будет считаться дата уточнения платежа. При этом обязательство по уплате арендных платежей считается исполненным Арендатором с даты уточнения платежа.

4.7. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем и беспорядном порядке в связи с принятием соответствующих нормативных правовых актов Российской Федерации, Забайкальского края, городского округа «Город Чита» об изменении кадастровой стоимости земельных участков; изменении ставок арендной платы; изменении ставок земельного налога; изменении значений расчётных и корректирующих коэффициентов, используемых при расчёте арендной платы; изменения порядка (методики) определения арендной платы. В этом случае размер годовой арендной платы считается изменённым с даты вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов Российской Федерации или Забайкальского края, если иное не установлено таким нормативным правовым актом, и подлежит обязательной уплате в каждом случае изменения арендной платы.

Забайкальскому краю и считается заключенным с момента регистрации (в случае, если Договор заключен на срок более 1 года).

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляются на основании письменного уведомления Арендодателя об изменении размера арендной платы. Данное уведомление (по выбору Арендодателя) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу Арендатора, указанному в Договоре, и (или) сделано Арендодателем через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, в том числе путем размещения уведомления на официальном сайте Арендодателя в сети «Интернет».

Стороны вправе заключить дополнительное соглашение к Договору об изменении размера арендной платы в указанных случаях, если инициатором заключения такого соглашения выступает Арендатор.

4.8. Размер годовой арендной платы, рассчитанный в зависимости от кадастровой стоимости земельных участков, подлежит перерасчёту по состоянию на 01 января года, следующего за годом, в котором принят акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, за исключением случаев изменения кадастровой стоимости земельных участков по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда.

4.9. Размер арендной платы изменяется Арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке в случае выявления в расчёте арендных платежей ошибки, допущенной по причине неправильного применения Арендодателем методики расчёта арендной платы и (или) значений расчётного и корректирующего коэффициентов. В этом случае производится перерасчёт арендной платы со дня, когда была допущена такая ошибка.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляются на основании письменного уведомления Арендодателя об изменении размера арендной платы, направленного Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

4.10. Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы согласно пунктам **4.7. - 4.9.** Договора производится арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды. В случае, если уведомление либо дополнительное соглашение об изменении арендной платы получено Арендатором после даты наступления платежа, предусмотренной данным пунктом, то первый арендный платеж производится не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора;

5.1.2. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

5.1.3. требовать от Арендатора своевременного предоставления установленных законодательством сведений о состоянии и использовании земель;

5.1.4. посещать и обследовать земельный участок на предмет соблюдения условий Договора;

5.1.5. требовать приостановления работ, ведущихся Арендатором на земельном участке с нарушением условий Договора и требований законодательства Российской Федерации;

5.1.6. в одностороннем порядке изменять размер арендной платы за земельный участок не чаще 1 раза в год.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и закона;

5.2.2. своевременно производить перерасчет арендной платы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

6.1. Арендатор имеет право:

6.1.1. проводить работы по улучшению экологического состояния Участка (далее именуемые «улучшения») при наличии утвержденного в установленном порядке проекта;

6.1.2. при досрочном расторжении договора или истечении срока договора все произведенные на Участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно;

6.1.3. в пределах срока действия Договора с письменного согласия Арендодателя передавать земельный участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по Договору другому лицу, в том числе передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив;

6.1.4. на заключение соглашения об установлении сервитута (далее – Соглашение) в отношении земельного участка (его части) без согласия Арендодателя при условии его уведомления в течение 10 (десяти дней) со дня заключения соглашения. Соглашение заключается на срок, не превышающий срок действия Договора.

6.2 Арендатор обязан:

6.2.1. использовать земельный участок в соответствии с целью и видом его разрешенного использования;

6.2.2. в случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трёх) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации;

6.2.3. своевременно и в полном объёме вносить арендную плату;

6.2.4. соблюдать при использовании участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не допускать его загрязнение, захламление, не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также обеспечивать благоустройство территории;

6.2.5. не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов;

6.2.6. не использовать для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды и т.п. объекты, без письменного согласия соответствующих органов, если такое согласие предусмотрено законодательством;

6.2.7. обеспечить Арендодателю и органам государственного (муниципального) надзора (контроля) свободный доступ на земельный участок и в расположенные на его территории здания и сооружения в случаях, установленных законом;

6.2.8. выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п.;

6.2.9. не препятствовать размещению и обеспечивать сохранность имеющихся на участке межевых, геодезических и других специальных знаков;

6.2.10. не осуществлять на земельном участке деятельность, в результате которой нарушаются права и законные интересы третьих лиц;

6.2.11. предоставить право лицу, имеющему соответствующее разрешение, на прокладку и эксплуатацию линий электропередачи, связи и трубопроводов, других коммуникаций;

6.2.12. незамедлительно извещать Арендодателя об аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести земельному участку ущерб, и своевременно принимать

меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций;

6.2.13. устранить за свой счёт недостатки земельного участка и иные его изменения, произведенные без согласования с Арендодателем, по письменному требованию последнего;

6.2.14. нести полную ответственность за все убытки, включая упущенную выгоду, которые он может причинить Арендодателю, смежным землепользователям, третьим лицам, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки, явившихся результатом хозяйственной деятельности Арендатора, вследствие использования земельного участка не по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором либо вследствие своих некомпетентных действий;

6.2.15. соблюдать установленный режим ограничений при использовании охранных зон, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохраных зон, прибрежных защитных полос, зон затопления, подтопления, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации (в случае, если такие ограничения установлены в отношении земельного участка);

6.2.16. не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до наступления срока платежа, письменно сообщить Арендодателю о том, что исполнение обязательства по уплате арендных платежей по Договору им возложено на третье лицо с указанием срока действия такого поручения, а также персональных данных третьего лица и согласие третьего лица на уплату арендных платежей. В противном случае будет считаться, что Арендатор просрочил исполнение обязательств по уплате арендной платы с наступлением последствий, предусмотренных пунктом 8.2. Договора.

6.2.17. осуществлять мероприятия по охране земельного участка и расположенных на нем природных ресурсов;

6.2.18. в случае изменения адреса или иных реквизитов, в трёхдневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору;

6.2.19. ежегодно в срок до 1 марта являться в комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита» для сверки расчёта арендных платежей;

6.2.20. сохранять все зелёные насаждения на земельном участке за исключением тех, которые могут быть снесены по разрешению органа местного самоуправления, уполномоченного в области охраны окружающей среды;

6.2.21. незамедлительно сообщать Арендодателю (в целях принятия последним соответствующих мер) о фактах размещения на арендуемом земельном участке любых объектов капитального и некапитального строительства (включая инженерные коммуникации, опоры линий электропередач и др.) в случае их обнаружения арендатором после получения земельного участка в аренду и выноса границ земельного участка в натуру. В противном случае убытки, которые могут возникнуть у собственников таких объектов в связи с их повреждением, сносом и т.п., будут возмещаться за счёт средств Арендатора;

6.2.22. обеспечить свободный доступ на земельный участок представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности, в случае, если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта;

6.2.23. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством;

6.2.24. не позднее срока, указанного в подпункте 3.1 пункта 3 Договора, получить

разрешение на строительство объекта капитального строительства в органе, осуществляющем выдачу разрешений на строительство объекта капитального строительства; в тот же срок выполнить строительство объекта капитального строительства и осуществить государственную регистрацию права собственности на построенный объект недвижимости.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

7.2. В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.3. В случае ненадлежащего исполнения или неисполнения одного из условий договора, нарушившая сторона обязана устранить нарушения не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения претензий другой стороны.

7.4. В случае повреждения инженерных сетей, расположенных на арендуемом земельном участке по вине Арендатора, последний возмещает ущерб в полном объеме собственнику сетей, юридическому лицу, осуществляющему их эксплуатацию, а также иным лицам, которым причинен ущерб.

7.5. Возмещение убытков, уплата неустойки не освобождает Арендатора от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также от административной или уголовной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

8.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в случае осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качества земельного участка, ухудшению экологической обстановки; при загрязнении прилегающих земель; в случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными, санитарными и иными нормами и правилами; при невнесении арендной платы более двух сроков подряд по истечении установленного договором срока платежа независимо от её последующего внесения; при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд; а также в случае невыполнения Арендатором обязанностей, установленных пунктом 6.2 настоящего Договора; в иных случаях, установленных действующим законодательством.

8.3. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя по истечении одного года после уведомления Арендатора земельного участка о расторжении договора, в случае, если предоставленный в аренду земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд.

8.4. При досрочном расторжении настоящего Договора, Договор считается расторгнутым, а обязательства сторон по нему прекращенными (в том числе, в случае совпадения должника и кредитора в одном лице), с момента государственной регистрации прекращения права аренды, а, если, договор не подлежит государственной регистрации – с момента подписания сторонами соглашения о расторжении договора либо вступления в силу судебного решения.

8.5. Договор после истечения срока его действия не продлевается на неопределенный срок, а прекращается в связи с истечением срока его действия со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора. В этом случае не требуется

подписание между сторонами каких-либо дополнительных соглашений о прекращении (расторжении) Договора, запись о государственной регистрации права аренды земельного участка (в случае если договор зарегистрирован в органе регистрации прав) погашается на основании данного пункта Договора по заявлению любой из сторон Договора.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор одновременно является актом приёма-передачи (передаточным актом) земельного участка. Земельный участок считается переданным с _____.

9.2. Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение нового договора аренды такого земельного участка без проведения торгов, если иное не установлено действующим законодательством.

9.3. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предписания) считается полученной Арендатором, если она направлена заказным письмом по почтовому адресу Арендатора, указанному в Договоре. Момент получения корреспонденции определяется в любом случае не позднее 14-ти дней с даты ее отправки, указанной в почтовой квитанции.

9.4. Изменение характеристик земельного участка после его предоставления в аренду не является основанием для пересмотра фактически исполненных обязательств по настоящему Договору.

9.5. Не допускается размещение и/или строительство на земельном участке иных, помимо указанных в договоре, объектов.

9.6. Контроль за полнотой и своевременностью поступления арендной платы в бюджет, начисление пени за несвоевременную уплату арендных платежей осуществляет Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Чита».

9.7. Если после заключения и до прекращения действия настоящего Договора принят акт законодательства, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, условия заключенного Договора должны быть приведены в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено законодательством.

9.8. Споры Сторон, вытекающие из неисполнения либо ненадлежащего исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке.

9.9. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий договор аренды, и что лица, подписавшие его, на это уполномочены.

9.10. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю в электронном виде (указывается в случае, если договор заключен на срок более 1 года).

9.11. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон (указывается в случае, если договор заключен на срок менее 1 года).

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН: