Проект

Форма утверждена постановлением Местной администрации

городского округа Нальчик от 12.04.19г. №565

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. г. Нальчик

 Муниципальное казенное учреждение "Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик", именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице руководителя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

 1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное пользование земельный участок в границах, указанных в выписке из ЕГРН, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

 1.2. **Характеристики земельного участка:**

 **- категория земель: земли населенных пунктов.**

 **- кадастровый номер: 07:09:0103002:924.**

 **- адрес (местоположение): г. Нальчик, Вольный Аул, ул. Шогенова.**

 **- площадь: 127 458 кв. м.**

 **- вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка**

 **- на земельном участке находится: свободен от застройки.**

 1.3. Земельный участок предоставляется: в соответствии с видом разрешенного использования для комплексного освоения в целях строительства стандартного жилья.

 1.4. Участок предоставлен в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.5. Участок является объектом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 1.6. Фактическое состояние участка соответствует условиям настоящего Договора и целевому назначению участка.

 1.7. Зарегистрированные права: собственность; Местная администрация городского округа Нальчик, №07:09:0103002:924-07/024/2018-1 от 12.12.2018.

**2. Срок действия Договора и момент его заключения**

2.1. Срок действия Договора - 5 лет - устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на срок действия договора о комплексном освоении в целях строительства стандартного жилья.

2.2. Договор аренды подлежит государственной регистрации в течение 30 (тридцати) дней в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Договор аренды на срок менее одного года не подлежит государственной регистрации.

2.3. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.

**3. Размер и условия внесения арендной платы**

3.1. Размер, как и его расчет, годовой арендной платы и платы за использование земельного участка указывается в [приложении](#P224) к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора, и составляет **205 832,0** **(двести пять тысяч восемьсот тридцать два) руб**.

 В [приложении](#P224) к настоящему Договору приведен механизм расчета арендной платы и ее размер, действующий на момент подписания настоящего Договора.

 Арендная плата, за исключением случаев определения арендной платы на основании кадастровой стоимости земельного участка, установлена сроком до конца года, следующего за текущим, и подлежит ежегодному пересмотру в случаях, указанных в [пункте 3.7](#P105).

3.2. Размер обеспечения заявки на участие в аукционе на право заключения договора о комплексном освоении в целях строительства стандартного жилья, внесенный победителем аукциона на право заключения договора о комплексном освоении в целях строительства стандартного жилья, в сумме **205 832,0 (двести пять тысяч восемьсот тридцать два) руб.** зачисляется в счет арендной платы по настоящему договору. В дальнейшем оплата осуществляется ежемесячно до 5 числа отчетного месяца.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ |  | АРЕНДАТОР |
| **Арендодатель\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ (подпись) |  | **Арендатор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** (подпись) |
| М.П. |  |  |

Арендная плата перечисляется на расчетный счет органа Федерального казначейства:

Получатель: УФК по КБР (МКУ "ДГИиЗО Местной администрации г.о. Нальчик" л/сч 04043D01740)

ИНН: 0725017442;

КПП: 072501001;

Р/сч: 40101810100000010017

Банк получателя платежа: Отделение НБ КБР Банка России г. Нальчик

ОКТМО: 83701000;

БИК: 048327001;

КБК: 86611105012040000120 / 86611105024040000120

3.3. Арендатор самостоятельно перечисляет арендную плату на расчетный счет органа Федерального казначейства.

3.4. В платежном документе в обязательном порядке указывается:

- номер Договора аренды земельного участка;

- наименование Арендатора.

3.5. Обязательство по внесению платежей по настоящему Договору считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет органа Федерального казначейства при оформлении платежного документа в порядке, указанном в [пунктах 3.2](#P89), [3.4](#P100) настоящего Договора.

3.6. Одним платежным документом может быть ена арендная плата только по одному Договору.

3.7. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке и оформлен в виде уведомления в случаях:

- принятия законов и иных нормативных актов уполномоченных органов, изменяющих размер арендной платы, условия и сроки ее внесения;

- изменения кадастровой стоимости земельного участка;

- изменения рыночной стоимости размера арендной платы земельного участка;

- при изменении условий использования земельных участков, влекущем при расчете размера арендной платы применение установленных нормативными правовыми актами дополнительных коэффициентов;

- изменения уровня инфляции.

3.8. Независимо от момента направления Арендодателем и получения Арендатором уведомления об одностороннем изменении размера арендной платы, условия настоящего Договора о размере арендной платы, порядке и сроках ее внесения считаются измененными с даты, указанной в уведомлении.

3.9. При изменении механизма расчета арендной платы Арендодатель направляет Арендатору уведомление об изменении размера арендной платы. Арендатор обязан принять данное уведомление к исполнению с подписанием дополнительного соглашения в соответствии с новыми расчетами арендной платы.

3.10. Неиспользование Арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от обязанности по внесению арендных платежей.

3.11. Арендная плата не включает в себя плату за содержание и благоустройство земельного участка.

3.12. Размер платы за фактическое использование участка за период с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до даты подписания Договора рассчитывается Арендодателем исходя из годовой арендной платы, указанной в [пункте 3.1](#P86), и оплачивается Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

3.13. Сумма произведенного Арендатором платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает прежде по получению исполнения, затем неустойку (пени, штрафы), а в оставшейся части - основную сумму долга по арендной плате.

Погашение задолженности по арендной плате осуществляется в хронологическом порядке по мере ее образования, независимо в какой период поступили денежные средства и какое назначение указано в платежном документе.

Погашение одной очереди денежных обязательств осуществляется после полного погашения задолженности по предыдущей очереди.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1 осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором;

4.1.2 контролировать выполнение Арендатором всех обязательств по настоящему Договору;

4.1.3 вносить в соответствующие органы, осуществляющие земельный контроль, требования о приостановлении действий, осуществляемых Арендатором или иными лицами с нарушением условий Договора;

4.1.4 изменять в одностороннем и бесспорном порядке размер арендной платы;

4.1.5. уведомлять Арендатора об изменении реквизитов путем опубликования соответствующего информационного сообщения в средствах массовой информации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. передать Арендатору земельный участок с момента подписания настоящего Договора;

4.2.2. направлять Арендатору письменные предупреждения о необходимости исполнить свои обязательства в разумный срок, если допущенные Арендатором нарушения обязательств могут повлечь

досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя;

4.2.3. принять от Арендатора земельный участок по акту приема-передачи по окончании срока действия настоящего Договора либо при его досрочном расторжении.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. использовать земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора;

4.3.2. в установленном законом порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- не предоставления Арендодателем земельного участка в пользование Арендатору либо создания Арендодателем препятствий пользованию земельным участком, не оговоренных условиями настоящего Договора;

- если переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка;

4.3.3 с согласия Арендодателя сдавать участок в соответствии с действующим законодательством в субаренду на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. принять земельный участок с момента подписания настоящего Договора.

При использовании участка соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и КБР, в том числе требования водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия, соблюдать ограничения (обременения), указанные в кадастровом паспорте участка, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании участка;

4.4.2. использовать земельный участок только в соответствии с требованиями о его разрешенном использовании и целями предоставления, определенными в [пунктах 1.2](#P61), [1.3](#P68) настоящего Договора;

4.4.3. своевременно и полностью вносить плату за использование земельного участка, установленную настоящим Договором и уведомлениями об изменении размера арендной платы.

Арендатор обязан ежегодно до внесения первого арендного платежа в текущем году уточнять у Арендодателя реквизиты, на которые перечисляется арендная плата;

4.4.4. после проведения государственной регистрации Договора Арендатор обязан известить Арендодателя о регистрации в течение 10 рабочих дней с предоставлением оригинала или копии зарегистрированного Договора;

4.4.5. обеспечить Арендодателю и органам, осуществляющим земельный контроль, беспрепятственный доступ на земельный участок;

4.4.6. не нарушать права и законные интересы иных правообладателей частей объекта недвижимости, расположенного на земельном участке (в случае, если земельный участок предоставлялся для размещения объектов недвижимости), а также правообладателей смежных земельных участков;

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

4.4.8. осуществлять обход и осмотр земельного участка с целью выявления, предупреждения, пресечения террористической деятельности и минимизации ее последствий. В случае обнаружения подозрительных предметов сообщить об этом в компетентные органы;

4.4.9. в 5-дневный срок со дня изменения Арендатор обязуются письменно уведомлять Арендодателя об изменении своих платежных реквизитов, адресов (места нахождения, почтового), номеров телефонов, наименования (ФИО), других реквизитов. Также Арендатор обязуется письменно извещать о начале процесса ликвидации, реорганизации (с момента принятия уполномоченным органом управления соответствующего решения), или подачи в суд заинтересованным лицом заявления о признании Арендатора несостоятельным (банкротом). В случае если Арендодатель не был письменно уведомлен Арендатором об изменении вышеуказанных сведений, Арендатор несет риск наступления вызванных этим неблагоприятных последствий для него;

4.4.10. в 5-дневный срок со дня отчуждения объекта недвижимости (перехода прав на него), находящегося на земельном участке, направить Арендодателю письменное уведомление об этом с приложением подтверждающих документов, и внести арендную плату до момента регистрации права собственности на объекты недвижимости новым собственником.

Не отчуждать объекты недвижимости (перехода прав на него), находящиеся на земельном участке, имея задолженность по арендной плате;

4.4.11. ежегодно в срок до 1 марта обращаться к Арендодателю для получения информации об изменении арендной платы на текущий год.

При неисполнении данной обязанности считается, что Арендатор извещен об измененном размере арендной платы;

4.4.12. ежегодно в срок до 1 марта обращаться к Арендодателю для сверки расчетов по арендной плате и неустойке (пене и (или) штрафам) за прошедший год с предоставлением копий платежных документов и последующего оформления и подписания Акта сверки;

4.4.13. по письменному требованию Арендодателя представлять подлинники платежных документов;

4.4.14. при переходе права собственности на часть, принадлежащих Арендатору и находящихся на участке зданий, строений, сооружений, объектов, не завершенных строительством, уступить свои права и обязанности по Договору приобретателю(ям) зданий, строений, сооружений, объектов, не завершенных строительством, на часть земельного участка, занятого такими зданиями, строениями, сооружениями, объектами, не завершенными строительством.

В случае невозможности выделения части земельного участка, занятого зданиями, строениями, сооружениями, объектами, не завершенными строительством, Арендатор обязан подписать дополнительное соглашение к Договору о вступлении в Договор приобретателя зданий, строений, сооружений, объектов, не завершенных строительством, на стороне Арендатора;

4.4.15. иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством;

4.4.16. вносить арендную плату с момента подписания настоящего Договора;

4.4.17. осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, подтопления, заболачивания, загрязнения и других процессов, ухудшающих состояние почв, а также по борьбе с карантинными организмами, в том числе и амброзией полыннолистной. Принять должные меры по уничтожению дикорастущих наркосодержащих растений на арендуемом земельном участке и прилегающей территории. В случае непринятия должных мер, материалы будут направляться в органы полиции для принятия мер административного воздействия, заслушивать их на заседаниях муниципальных антинаркотических комиссий.

**5. Порядок передачи и возврата земельного участка**

5.1. Передача земельного участка Арендатору осуществляется в день подписания Сторонами настоящего Договора.

5.2. Настоящий Договор одновременно является и актом приема-передачи земельного участка.

5.3. В течение 3 дней после прекращения действия Договора аренды или его досрочного расторжения освободить земельный участок и передать его Арендодателю в надлежащем состоянии путем подписания акта приема-передачи.

5.4. Земельный участок должен быть передан Арендодателю в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с [пунктом 1.2](#P61) настоящего Договора.

5.5. В случае, если состояние возвращаемого земельного участка не соответствует требованиям [пункта 5.4](#P166) настоящего Договора, Арендатор возмещает причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы и платы за фактическое использование земельного участка в установленные Договором сроки, Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования ЦБ РФ от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. В случае если Арендатор не возвратил земельный участок в срок, установленный [пунктом 5.3](#P165) настоящего Договора, Арендатор обязан вносить плату за пользование земельным участком в размере арендной платы по Договору до момента подписания акта приема-передачи.

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

**7. Изменение и расторжение Договора**

7.1. Все приложения к Договору, а также вносимые в него изменения (за исключением предусмотренных [пунктом 3.7](#P105) настоящего Договора) и дополнения действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны полномочными представителями Сторон, зарегистрированы в установленном порядке (в случаях, предусмотренных законодательством) и скреплены оттисками печатей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).

7.2. В случае если Арендодатель возражает против использования Арендатором участка после истечения срока действия Договора, то его действие прекращается в последний день срока действия Договора.

7.3. В случае если по окончании срока действия настоящего Договора Арендатор продолжает использовать земельный участок при отсутствии возражений со стороны Арендодателя Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую Сторону не позднее чем за 1 месяц до даты прекращения Договора.

7.4. Настоящий Договор Арендодателем может быть расторгнут в одностороннем порядке в следующих случаях:

- Арендатор отказывается от изменения арендной платы по требованию Арендодателя;

- при необходимости использования земельного участка для общественных или государственных нужд;

- при использовании Арендатором земельного участка с нарушением условий настоящего Договора;

- при использовании Арендатором земельного участка при отсутствии необходимых разрешений;

- в случае осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качественных характеристик земельного участка, ухудшению экологической обстановки, при загрязнении прилегающих земель и в других случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами и правилами;

- при невнесении арендной платы двух и более раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа независимо от ее последующего внесения.

7.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения платы за фактическое пользование, задолженности по арендной плате, выплаты неустойки (пени и (или) штрафов), процентов за пользование чужими денежными средствами и возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды.

**8. Особые условия**

8.1. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предупреждения) считается полученной Стороной, если она направлена заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре.

Момент получения корреспонденции определяется в любом случае не позднее 10 дней со дня ее отправки, указанной в почтовой квитанции.

8.2. Кроме того, корреспонденция считается полученной Арендатором с момента ее вручения под роспись представителю Арендатора или лицу, имеющему право действовать от его имени без доверенности.

8.3. Изменения в тексте Договора (зачеркивания, исправления, подчистки), а равно и в приложениях, дополнениях к нему, не заверенные подписями Сторон и не скрепленные оттисками их печатей, юридической силы не имеют.

**9. Заключительные положения**

9.1. Споры по настоящему Договору, не урегулированные Сторонами, рассматриваются в судебных органах по месту нахождения Арендодателя.

9.2. Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

В случае если настоящий Договор заключен на срок один год и более, составляется дополнительный экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР.

9.3. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

- [расчет](#P224) размера арендной платы за земельный участок;

- постановление;

- выписка из ЕГРН.

**10. Реквизиты Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬМКУ «Департамент городского имущества и земельных отношений»Адрес: КБР, г.Нальчик, ул. Лермонтова, 52-а |  | АРЕНДАТОР |
| **Арендодатель\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**/ (подпись) |  | **Арендатор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** (подпись) |
| М.П. |  |  |

Приложение

к Договору

аренды земельного участка

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

РАСЧЕТ РАЗМЕРА

арендной платы за земельный участок

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

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

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

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

 С расчетом ознакомлен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись Арендатора)