

ДОГОВОР № _____
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,

заключенный по итогам проведения торгов для субъектов малого и среднего предпринимательства

« ____ » _____ 20__ г. г. Нальчик

Муниципальное казенное учреждение "Департамент городского имущества и земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик", именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице _____, действующего на основании _____, и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», далее - «Стороны», заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять во временное пользование земельный участок со следующими характеристиками:

| | |
|---|--|
| Адрес земельного участка | |
| Площадь земельного участка, кв.м. | |
| Кадастровый номер земельного участка | |
| Категория земель | |
| Разрешенное использование земельного участка | |
| Наличие зарегистрированных прав на земельный участок (либо права не разграничены) | |

1.2. Земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего договора, предоставлен в аренду в соответствии: - со ст.39.11 и 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации; - протокола _____ от _____.

1.3. Фактическое состояние земельного участка соответствует условиям настоящего Договора и установленному разрешенному виду использования земельного участка.

2. Срок действия Договора и момент его заключения

2.1. Срок действия Договора устанавливается с _____ по _____.

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в течение 30 (тридцати) дней в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР.

2.3. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами.

3. Размер и порядок внесения арендной платы

3.1. Размер годовой арендной платы по настоящему Договору определен по итогам открытого аукциона и на основании

- протокола рассмотрения заявок на участие в открытом аукционе _____ составляет _____ руб.

3.2. Задаток, внесенный Арендатором, в размере _____ руб., что составляет

- 100% размер годовой арендной платы (или - иной размер годовой арендной платы) засчитывается в счет арендной платы за земельный участок по настоящему Договору.

3.3. По истечении срока оплаты, произведенной за счет внесенного задатка, арендная плата осуществляется ежемесячно до 5 числа отчетного месяца.

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

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

ОКТМО: 83701000; БИК: 048327001; КБК: 80311105012040000120 (или 80311105024040000120)

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Арендодатель _____ / _____ /
(подпись)

Арендатор _____ / _____ /
(подпись)

М.П.

3.4. В платежном документе в обязательном порядке указывается:

- номер Договора;
- 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~~

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

3.7. 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.

3.8. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем и бесспорном порядке и оформлен в виде уведомления в случае изменения уровня инфляции.

3.9. 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.

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

3.11. Размер годовой арендной платы определяется в следующем порядке:

3.11.1. за первый год срока аренды земельного участка годовой размер арендной платы устанавливается в размере, определенном результатами проведения аукциона и указанном в протоколе результатов аукциона с учетом льготы в размере 20 процентов;

3.11.2. за второй год срока аренды земельного участка годовой размер арендной платы устанавливается в размере, определенном результатами проведения аукциона и указанном в протоколе результатов аукциона с учетом льготы в размере 40 процентов;

3.11.3. за третий год срока аренды земельного участка годовой размер арендной платы устанавливается в размере, определенном результатами проведения аукциона и указанном в протоколе результатов аукциона с учетом льготы в размере 60 процентов;

3.11.4. за четвертый год срока аренды земельного участка годовой размер арендной платы устанавливается в размере, определенном результатами проведения аукциона и указанном в протоколе результатов аукциона с учетом льготы в размере 80 процентов;

3.11.5. за пятый и последующие годы срока аренды земельного участка годовой размер арендной платы устанавливается в размере, определенном результатами проведения аукциона и указанном в протоколе результатов аукциона с учетом льготы в размере 100 процентов;

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 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. в установленном законом порядке расторгнуть настоящий Договор:

4.4.1 принять земельный участок с момента подписания настоящего Договора.

При использовании земельного 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 цели предоставления, определенными в пункте 1.1 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.

4.4.11 ежегодно в срок до 01 марта обратиться 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 01 марта обращаться к Арендодателю для сверки расчетов по арендной плате и неустойке (пени 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, незавершенных строительством, уступить свои права и обязанности по Договору приобретателю (-лям) зданий, строений, сооружений, объектов, незавершенных строительством, на часть земельного участка, занятого такими зданиями, строениями, сооружениями, объектами, незавершенными строительством.

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

4.4.15 вносить арендную плату с момента подписания настоящего Договора.

4.4.16 повышать плодородие почв и не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

4.4.17 осуществлять комплекс мероприятий по рациональному использованию и охране земель, природоохранным технологиям производства, защите почв от эрозии, полтопления, заболачивания

случае непринятия должных мер, материалы будут направляться в органы полиции для принятия мер административного воздействия, заслушивать их на заседаниях муниципальных антинаркотических комиссий.

4.4.18 сохранять зеленые насаждения, находящиеся на земельном участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить письменное разрешение Арендодателя.

4.4.19 соблюдать специально установленный режим использования земель.

4.4.20 ~~выполнять согласно требованиям соответствующих~~ служб условия эксплуатации подземных и

наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на земельный участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не занимать, в том числе временными сооружениями, коридоры инженерных сетей и коммуникаций, проходящие через земельный участок.

4.4.21 беспрепятственно допускать поисковые бригады на земельный участок, где велись боевые действия в период Великой Отечественной войны, для проведения поисковых работ.

4.4.22 сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

4.4.23 соблюдать Правила благоустройства территории городского округа Нальчик в соответствии с действующим порядком.

4.5. При получении специального разрешения, в том числе порубочного билета на уничтожение земельных насаждений, восстановление газонов, травяного покрова, цветников, уничтожаемых на период производства работ, арендатор обязан осуществить платежи за вырубку в размере компенсационной стоимости и возместить вред, причиненный уничтожением зеленых насаждений и плодородного слоя почвы, согласно требованиям Порядка проведения компенсационного озеленения на территории городского округа Нальчик.

4.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством.

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-х 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 1.1 настоящего Договора.

5.5. В случае, если состояние возвращаемого земельного участка не соответствует требованиям пункта 5.4 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 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. В случае если Арендатор не возвратил земельный участок в срок, установленный пунктом 5.3 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.

6.4. В случае выявления нарушений порядка и условий использования оказанной поддержки, определенных порядком, условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, составляется акт осмотра земельного участка (далее – Акт), в котором фиксируется выявленное нарушение.

В течение 2 (двух) рабочих дней с даты составления Акта нарушителю направляется уведомление о необходимости устранить выявленные нарушения с установлением сроков устранения нарушения.

6.5. В случае не устранения выявленных нарушений в течение срока, указанного в уведомлении,

Измененный размер арендной платы применяется до окончания срока действия договора аренды, а субъект малого и среднего предпринимательства утрачивает право воспользоваться поддержкой. Информация о нарушении порядка и условий предоставления поддержки вносится в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства – получателей поддержки.

6.6. В случае если субъект малого и среднего предпринимательства отказывается от изменений условия использования земельного участка, договор аренды расторгается в одностороннем порядке.

6.7. При выявлении нарушений субъект малого и среднего предпринимательства имеет право обратиться с заявлением об отказе от предоставленной Поддержки. В таком случае изменение условий договора аренды происходит с даты составления Акта.

6.8. Аренда земельного участка может быть прекращена по требованию в соответствии с частью 3 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Все приложения к Договору, а также вносимые в него изменения (за исключением предусмотренных пунктом 3.8 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 отпечатками печатей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей).

7.2. По истечении срока Договора, установленного в п.2.1. Договор считается расторгнутым.

7.3. По истечении срока действия Договора Арендатор вправе обратиться для заключения нового Договора в случаях и по правилам, установленным Земельным кодексом РФ.

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 её последующего внесения.

7.5. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения платы за фактическое пользование, задолженности по арендной плате, выплате 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.

8.2. Кроме того, корреспонденция считается полученной Арендатором с момента её 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 отпечатками их печатей, юридической силы не имеют.

9. Заключительные положения

9.1. Арендатор обязуется осуществить строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объекта в течение 1 года 6 месяцев со дня государственной регистрации Договора в соответствии с проектом организации строительства.

После завершения строительства Арендатор обязуется уведомить Арендодателя в течение 30 (тридцати) дней о государственной регистрации права собственности на возведенный объект капитального строительства.

9.2. Арендатор обязуется осуществить строительство и эксплуатацию объекта с учетом параметров, указанных в п. 1.1 Договора.

9.3. Арендатор обязуется выполнить действия по подготовке объекта к подключению к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями подключения (технологического присоединения), уточненными на стадии проектирования (при необходимости) и оплатить плату за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения в установленном порядке.

9.5. Арендатор обязуется уведомить Департамент о получении разрешения на строительство в срок не позднее 6 месяцев с даты государственной регистрации Договора.

9.6. Арендатор в срок не позднее 6 месяцев после получения разрешения на строительство обязуется уведомить Департамент о завершении работ нулевого цикла (устройство котлована, фундамента, устройство стен и перекрытий подземной части объекта).

В случае неисполнения данного условия с Арендатора взимаются штрафные санкции в размере квартальной арендной платы за земельный участок.

9.7. В случае неуплаты Арендатором штрафных санкций в течение 10 (десяти) дней с момента отправления уведомления об оплате договор аренды земельного участка подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке. При этом, арендные платежи, оплаченные по договору аренды, возврату не подлежат.

9.8. Арендатору запрещено совершать какие-либо регистрационные действия в отношении объекта недвижимого имущества до ввода его в эксплуатацию в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.9. Проектирование и строительство инженерных сетей и сооружений, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, осуществляется Арендатором за счет собственных и/или привлеченных средств без последующей компенсации из бюджета города.

9.10. Споры по настоящему Договору, не урегулированные сторонами, рассматриваются в судебных органах по месту нахождения арендодателя.

9.11. 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.

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

- постановление Местной администрации городского округа Нальчик;
- протокол;
- распоряжение;
- выписка из ЕГРН.

10. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Арендодатель _____ /
(подпись)

Арендатор _____ /
(подпись)

М.П.