



КЪЭБЭРДЕЙ-БАЛЪКЪЭР РЕСПУБЛИКЭМ ЩЫЩ НАЛШЫК КЪАЛЭ ОКРУГЫМ И ЩЫПІЭ АДМИНИСТРАЦЭ
КЪАБАРТЫ-МАЛКЪАР РЕСПУБЛИКАНЫ НАЛЬЧИК ШАХАР ОКРУГУНУ ЖЕР-ЖЕРЛИ АДМИНИСТРАЦИЯСЫ
МЕСТНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА НАЛЬЧИК КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

УНАФЭ №1303

БЕГИМ №1303

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №1303

« 23 » июня 2016 г.

**Об утверждении типовой формы договора аренды земельного участка
для индивидуального жилищного строительства**

В целях упорядочения земельных отношений по вопросам заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городского округа Нальчик, руководствуясь Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Местная администрация городского округа Нальчик **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый типовой формы договор аренды земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава местной администрации
городского округа Нальчик

А. Алакаев

УТВЕРЖДЕН
 постановлением Местной администрации
 городского округа Нальчик
 « 23 » июня 2016 г. №1303

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР
 АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

« ____ » _____ 2016г. № _____ г.Нальчик

Муниципальное казенное учреждение «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик», юридический адрес: КБР, г.Нальчик, _____, ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, адрес регистрации: КБР, _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, на основании постановления Местной администрации городского округа Нальчик от « ____ » _____ 201 г. № _____ «О предоставлении _____ земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду с последующей передачей в собственность бесплатно», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить, а Арендатор обязуется принять в пользование земельный участок, в границах, указанных в его кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью.

1.2. Характеристики земельного участка:

-категория земель: _____

-вид разрешенного использования: _____

-кадастровый номер: _____

-адрес: _____

-площадь передаваемого в аренду земельного участка _____ кв. м.

1.3. Срок аренды устанавливается с « ____ » _____ 201 г. по « ____ » _____ 201 г.

1.4. Земельный участок принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Федерального закона от 25 октября 2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001г. №136-ФЗ, Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Земельного кодекса КБР от 30 июля 2004 г. № 22-РЗ, Свидетельства о государственной регистрации права от « ____ » _____ 201 г. № _____

2. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА АРЕНДАТОРУ

2.1. Земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего договора, не может быть передан в субаренду.

2.2. Земельный участок предоставлен без права передачи права аренды земельного участка в залог, внесения его в качестве вклада в уставный капитал, либо паевого взноса.

2.3. Земельный участок надлежит использовать строго по целевому назначению, указанному в п. 1.1 настоящего договора.

2.4. На земельном участке запрещается:

- 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;

- возводить капитальные строения и сооружения без оформления необходимых для строительства документов.

2.5. Земельный участок предоставляется в аренду на три года с последующим бесплатным предоставлением в собственность после государственной регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом (объект завершенного строительства, введенный в эксплуатацию), при этом суммарный срок аренды земельного участка с учетом её продления не может превышать пяти лет. О передаче земельного участка в собственность Стороны заключают Соглашение.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Сумма ежегодной арендной платы за арендуемый земельный участок, уплачивается в размере земельного налога, установленного Решением Совета местного самоуправления городского округа Нальчик КБР от 28.10.2005г. «О земельном налоге», и составляет _____ (_____) рублей __ коп. Расчет суммы арендной платы представлен в Приложении №1 настоящего договора. В случае изменения ставки земельного налога или кадастровой стоимости земельного участка размер арендной платы подлежит изменению, о чем Сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.2. Оплата производится ежеквартально и составляет _____ (_____) рублей __ коп.

3.3. Арендная плата подлежит возмещению органами местного самоуправления Арендатору после регистрации им права собственности на земельный участок в виде освобождения от уплаты суммы земельного налога на земельный участок в течение периода, равного периоду уплаты земельного налога, либо в виде выплаты Арендатору уплаченной им суммы арендной платы.

3.4. Изменение арендной платы и порядка ее внесения осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.5. Арендная плата вносится Арендатором не позднее 15 числа месяца следующего за отчетным, путем перечисления указанной в п. 3.2. суммы на счет, р/с _____, БИК _____, ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, КПП _____, ОКТМО _____, КБК _____, назначение платежа – доходы от аренды земельных участков.

3.6. Неиспользование земельного участка не освобождает Арендатора от внесения арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1 самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на земельном участке в соответствии с целями и условиями его предоставления, оговоренными в п.п. 1,2. настоящего Договора;

4.1.2 возводить строения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием, с соблюдением правил застройки и требований Градостроительного кодекса, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

4.1.3 требовать досрочного расторжения Договора в случаях, когда:

- Арендодатель создает препятствия в использовании земельного участка;

- предоставленный земельный участок имеет недостатки, препятствующие его использованию, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору;

- земельный участок в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования;

4.1.4 по истечении срока Договора – право на продление договора аренды сроком на 2 (два) года, с условием завершения строительства по окончании срока аренды;

4.1.5 зарегистрировать настоящий Договор аренды в Управлении Росреестра по КБР по собственной инициативе.

4.2.Арендатор обязан:

4.2.1 приступить к использованию земельного участка после установления границ этого участка в натуре (на местности) и получения документов, удостоверяющих право аренды;

4.2.2 до начала освоения земельного участка получить разрешение на строительство;

4.2.3 выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.2.4 эффективно использовать полученный в аренду земельный участок в соответствии с условиями и целями его предоставления;

4.2.5 своевременно вносить арендную плату за земельный участок в соответствии с п.п. 3.1, 3.2 настоящего Договора без выставления счетов Арендодателем. Представлять копии платежных поручений о внесении арендной платы Арендодателю;

4.2.6 содержать в должном санитарном порядке и чистоте арендуемый земельный участок и подъезды к нему, не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки на арендуемой территории, соблюдать требования Градостроительных регламентов, строительных, гигиенических, противопожарных и иных правил и норм, не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения плодородия почв на земле;

4.2.7 в течение срока аренды зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства;

4.2.8 беспрепятственно допускать на земельный участок Арендодателя представителей органов государственного контроля за использование и охраной земель;

4.2.9 письменно, в течение 10 дней, уведомить Арендодателя в случае изменения места регистрации или иных реквизитов;

4.2.10 возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения качественных характеристик земельного участка и экологической обстановки в результате своей хозяйственной деятельности;

4.2.11 не нарушать права смежных землепользователей (арендаторов, собственников) земельных участков, в том числе посторонних землепользователей, расположенных в границах арендуемого земельного участка;

4.2.12 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;

4.2.13 арендатор несет другие обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики, применимым к арендуемому земельному участку.

5.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1.Арендодатель имеет право:

5.1.1 вносить по согласованию с Арендатором, изменения и дополнения в Договор в случае внесения таковых в действующее законодательство и нормативные акты Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики;

5.1.2 осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду;

5.1.3 приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением гражданского, земельного, природоохранного или иного специального законодательства или условий, установленных настоящим Договором;

5.1.4 расторгнуть досрочно настоящий Договор в одностороннем досудебном порядке в случаях:

-не использования или использования земельного участка не по целевому назначению;

-если Арендатор приступил к освоению земельного участка без разрешения на строительство;

-нарушения Арендатором условий предоставления земельного участка, указанных в п. 2 настоящего Договора и невыполнении Арендатором обязанностей, указанных в п. 4.2. настоящего Договора;

- не внесения арендной платы за землю в течение шести месяцев подряд;
- использования земельного участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- если по истечении срока аренды не зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства;
- передачи земельного участка в субаренду;
- по иным основаниям, установленным действующим законодательством.

5.2.Арендодатель обязан:

5.2.1 передать Арендатору земельный участок свободным от прав третьих лиц на срок установленный настоящим Договором;

5.2.2 зарегистрировать настоящий Договор аренды в Управлении Росреестра по КБР в месячный срок со дня его подписания.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2.В случае не внесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок, Арендодатель вправе начислить пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за датой внесения платежа по Договору и включая день поступления платежа на расчетный счет, указанный в п. 3.5 настоящего Договора.

6.3.Споры сторон, вытекающие из неисполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в суде по месту исполнения настоящего договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1.Договор вступает в силу с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по КБР. Срок действия договора аренды установлен в п. 1.2 настоящего Договора.

7.2.Согласно решения Совета местного самоуправления городского округа Нальчик КБР от 25.11.2011г. №432 «Об утверждении порядка бесплатного предоставления в собственность граждан земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, а также земельных участков, собственность на которые не разграничена, для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и дачного хозяйства», суммарный срок аренды земельного участка с учетом его продления не может превышать пяти лет.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2.Договор может быть расторгнут в порядке и по основаниям, предусмотренными п.п. 4.1.3, 5.1.4 настоящего Договора или по решению суда.

8.3.При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи в течение 10 дней. Окончательные расчеты должны быть произведены к моменту подписания акта приема-передачи.

8.4.В случае расторжения Договора произведенные Арендатором отдельные улучшения являются его собственностью. В случае если Арендатор произвел за счет собственных средств улучшения Арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, Арендатор не имеет права после прекращения Договора на возмещение стоимости этих улучшений. Стоимость неотделимых улучшений произведенных на земельном участке Арендатором возмещению Арендодателем не подлежит.

9.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1.Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах и предоставляется:

-1 экземпляр - Арендатору,
 -1 экземпляр - Арендодателю,
 -1 экземпляр - Нальчикский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по КБР.

9.2. В качестве составной части договора к нему прилагаются:

-расчет суммы арендной платы за арендуемый земельный участок (приложение №1);
 -акт приема – передачи (приложение № 2).

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Арендодатель:

МКУ «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик»
 юридический адрес:
 КБР, г. Нальчик, _____
 ИНН _____
 банковские реквизиты:
 р/с _____

БИК _____,
 КПП _____,
 ОКТМО _____

 (подпись)

М.П.

Арендатор:

гр. _____,
 дата рождения: _____
 место рождения: _____
 паспорт: серия _____ номер _____,
 выдан _____,
 код подразделения _____,
 адрес регистрации: _____

 (подпись)

Приложение №1
к договору аренды земельного участка
от «__» _____ 201_ года №__

РАСЧЕТ
Суммы арендной платы за арендуемый земельный участок

Расчет суммы арендной платы за арендуемый земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, из земель населенных пунктов, площадью _____ кв.м, с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: КБР, _____, _____, представлен в таблице.

Вид разрешенного использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

Площадь земельного участка, кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Установленная ставка, в процентах от кадастровой стоимости	Сумма ежегодной арендной платы за арендуемый земельный участок, руб.
1	2	3	4 = гр.2 * гр.3
0	0	0,3%	0

Сумма ежегодной арендной платы за арендуемый земельный участок уплачивается в размере земельного налога, установленного решением Совета местного самоуправления городского округа Нальчик КБР от 28.10.2005г. «О земельном налоге».

Приложение №2
к договору аренды земельного участка
от «__» _____ 2016 года №__

АКТ
приема-передачи земельного участка в аренду

Муниципальное казенное учреждение «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик», юридический адрес: КБР, г.Нальчик, ул. Лермонтова, 52-а, ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника управления _____, действующего на основании Устава, передает гр. _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, код подразделения _____, адрес регистрации: КБР, _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, площадью _____ кв.м, расположенный по адресу: КБР, _____, с кадастровым номером _____.

Земельный участок сдал:

Земельный участок принял:

Арендодатель:

Арендатор:

Начальник МКУ «Управление земельных отношений Местной администрации городского округа Нальчик»

«__» _____ 201_г.

гр. _____
«__» _____ 201_г.

М.П.