

**Договор
аренды земельного участка
(через торги, сроком до 5 лет включительно)**

г. Воронеж, Воронежская область, Российская Федерация

№ _____ « ____ » _____ 2011 г.

Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области,
именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице _____,
действующего на основании _____ Положения, утвержденного _____,
с одной стороны и _____

_____, именуем _____ в дальнейшем «Арендатор», в
Ф.И.О. физического лица или наименование юридического лица
лице _____, действующего на основании
Ф.И.О., должность представителя арендатора

_____, с другой стороны, на основании _____
документ, подтверждающий полномочия представителя документ, подтверждающий возникновение права

от ____ . ____ . ____ г. № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из категории земель населенных пунктов площадью 3084 кв. м., расположенный по адресу: г. Воронеж, пр. Патриотов, 27в, именуемый в дальнейшем «Участок», кадастровый номер 36:34:0508001:219.

1.2. Участок предоставляется для проектирования и строительства производственной базы.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем «Разрешенным использованием».

1.3. Участок осмотрен Арендатором, признан им удовлетворяющим его потребности и принят Арендатором во владение и пользование согласно акту приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью Договора.

2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендатор обязуется вносить платежи, установленные п. 3.2. настоящего Договора, до его государственной регистрации с момента его подписания.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

3.1. Настоящий Договор заключается до ____ . ____ . 20 ____ года.

3.2. На основании ст. 432 ГК РФ; в соответствии со ст. 38 Земельного кодекса РФ, с п. 10 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», с протоколом о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка № ____ от _____ размер ежегодной арендной платы за Участок составляет _____ (_____) руб.

3.3. Арендная плата по договору вносится Арендатором на соответствующий расчетный счет Управления федерального казначейства по Воронежской области. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление арендной платы на

расчетный счет.

3.4. Задаток в сумме _____ (_____) руб., внесенный Арендатором на счет организатора торгов, засчитывается в счет арендной платы за Участок.

3.5. Сумму ежегодной арендной платы, за первый год аренды, установленной по итогам аукциона, за вычетом суммы задатка в размере _____ (_____) руб., Арендатор обязан перечислить на расчетный счет в течение 7 (семи) банковских дней с момента подписания настоящего Договора.

3.6. Арендную плату за последующие годы, Арендатор обязуется вносить поквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца квартала.

3.7. Размер ежегодной арендной платы может быть изменен с учетом прогнозируемого максимального уровня инфляции, предусмотренного в федеральном законе о Федеральном бюджете на соответствующий финансовый год.

Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды земли производится за 1 месяц до срока внесения платежа, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое вступает в силу с момента получения и является неотъемлемой частью договора. Письменное уведомление государственной регистрации не подлежит.

3.8. По окончании установленных сроков уплаты арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой консолидированного бюджета и взыскивается с начислением пени (неустойки) в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый просроченный день.

3.9. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

3.9.1. В случае использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает штраф (неустойку) в размере суммы годовой арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование земельного участка не по целевому назначению.

3.9.2. В случае сдачи земельного участка в субаренду или при переуступке прав по договору аренды земельного участка расчет арендной платы за земельные участки производится с применением повышающего коэффициента «2».

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

- использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием и условиями настоящего Договора;
- сдавать Участок в субаренду только после получения письменного согласия Арендодателя;
- отдавать арендные права земельного участка в залог и передавать свои права и обязанности по Договору в пределах срока действия договора третьему лицу только после получения письменного согласия Арендодателя;

4.2. Арендатор обязан:

- не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории поселения;
- после окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в том состоянии, в котором он его получил, с учетом использования в соответствии с условиями договора или в состоянии, обусловленном договором;
- обеспечивать представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;
- выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций (включая охранную зону ЛЭП – 110 кВ площадью 1928 кв.м.), сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать

их ремонту и обслуживанию;

- в случае передачи (продажи и др.) строения или его части, расположенного (ой) на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или внесения этого имущества в уставный (складочный) капитал хозяйственного товарищества или общества, в срок не позднее 30 календарных дней после совершения сделки уведомлять Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих права на землю;

- в случае изменения места нахождения (почтового или адреса регистрации) или иных реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом (в случае не исполнения данной обязанности Арендатором, заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной);

- не нарушать права других землепользователей;

- не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании существующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;

- оповещать Арендодателя в десятидневный срок об ограничениях (например, арест и т.п.).

4.2.1. В случае если договор аренды заключен на 1 год и более:

- а) зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество Договор и все изменения и дополнения к нему;

- б) в десятидневный срок с момента государственной регистрации предоставить Арендодателю один экземпляр Договора с отметкой о его государственной регистрации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Изменить или досрочно расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке (часть 3 ст. 450 ГК РФ) в случаях:

- а) использования Участка не в соответствии с разрешенным использованием, а также не использования (не освоения) Участка в течение сроков, установленных настоящим Договором;

- б) неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы, указанной в п. 3.6 настоящего Договора;

- в) использования земельного участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики;

- г) не подписания Арендатором акта приема-передачи;

- д) сдачи в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя.

На основании п.3 ст. 450 ГК РФ настоящий договор считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении.

5.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;

- не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ.

5.3. Арендатор обязан:

- соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных уполномоченными органами правил и нормативов;
- выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации надземных коммуникаций, не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
- не нарушать законных интересов владельцев инженерно-технических сетей, коммуникаций, обеспечивать доступ и проход на участок их представителей.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о досрочном расторжении договора аренды в соответствии со ст.ст. 452, 619-620 ГК РФ в порядке, установленном настоящим договором.

6.2. Нарушение арендатором обязательства по уплате арендной платы по договору предоставляет арендодателю право на обращение в суд о взыскании образовавшейся задолженности в соответствии с настоящим договором и согласно ст.ст. 309,310, 614 ГК РФ, ст.ст. 22,65 ЗК РФ.

7. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

8. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Земельные споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

9. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Изменения, дополнения и поправки к условиям Договора будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и настоящего Договора.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что оно имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

10.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка, не являются основанием для одностороннего расторжения Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора, свободен от имущественных обязательств и прав третьих лиц.

11.2. Настоящий договор аренды составлен в четырех экземплярах, два – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель:

Департамент имущественных и земельных
отношений Воронежской области

394006, г. Воронеж, пл. Ленина, 12
ИНН 3666057069
ОГРН 1023601570904

М.П.

Арендатор:

Ф.И.О. или наименование арендатора

адрес регистрации арендатора

ИНН _____
ОГРН _____

подпись Ф.И.О. представителя арендатора

М.П.