

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ДОГОВОРА АРЕНДЫ
земельного участка, государственная собственность на который не разграничена,
для капитального строительства

г. Хабаровск

«___» _____ 20__ г.

На основании протокола о результатах аукциона от _____ 20__ г. по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для строительства _____ по ул. _____ в г. Хабаровске Министерство имущественных отношений Хабаровского края, в лице министра имущественных отношений края _____, действующего на основании распоряжения Губернатора края от _____ № _____, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и _____, именуемый в дальнейшем «Арендатор», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок из земель категории – земли населенных пунктов, с кадастровым номером _____, площадь _____ кв.м. для строительства _____ в соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки в городе Хабаровске для территориальной зоны _____ (далее - Участок).

Местоположение Участка: Хабаровский край, г. Хабаровск -----

1.2. На участке имеются: _____
(объекты имущества и их характеристики)

1.3. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора сдаваемый Участок свободен от прав третьих лиц.

1.4. Качественные и иные характеристики Участка указаны в акте приема-передачи Участка.

1.5. Арендодатель не несет ответственности за недостатки Участка, оговоренные в акте приема-передачи Участка, и недостатки, которые должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка при его передаче.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается по «__» _____ г.

2.2. Стороны распространяют действие Договора на их отношения, возникшие с «__» _____ г.

2.3. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока, указанного в пункте 2.1 Договора, 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 Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц. По истечении такого месячного срока Договор считается расторгнутым.

2.4. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок определяется по результатам аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в г. Хабаровске по ул. _____.

Размер годовой арендной платы за Участок в расчете на календарный год составляет _____ () рублей.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в срок **до 10 числа текущего месяца за текущий месяц**, путем перечисления на счет управления Федерального казначейства по Хабаровскому краю (Министерство имущественных отношений Хабаровского края ИНН 2700000592, КПП 272101001), ОКАТО г. Хабаровска 08401000000, банк получателя ГРКЦ ГУ Банка России по Хабаровскому краю г. Хабаровск, БИК 040813001, р/счет 401018103000000010001, код платежа **024 1 11 05012 04 0000 120**, назначение платежа – доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков (договор № __ от __).

3.3. Арендная плата начисляется с момента фактического предоставления земельного участка, указанного в акте приема-передачи земельного участка.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на р/с, указанный в п. 3.2. настоящего Договора.

3.4. Размер арендной платы подлежит перерасчету Арендодателем в бесспорном и одностороннем порядке в случае корректировки индекса инфляции на текущий финансовый год, изменения базовой ставки арендной платы, размера коэффициента, учитывающего вид и срок использования Участка Арендатором, и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором, влияющих на величину арендной платы или предусматривающих изменение порядка исчисления арендной платы. В этом случае внесение соответствующих изменений в договор не требуется.

3.5. Перерасчет арендной платы осуществляется с даты, с которой возникли основания для перерасчета, и является обязательным для оплаты Арендатором.

3.6. Сверка по платежам производится один раз в полугодие на 1 число, следующее за отчетным периодом по письменному заявлению Арендатора.

3.7. Порядок перечисления средств за аренду земельного участка определен в Приложении № 2 к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.7.1. За период с ____ 20__ г. по ____ 20__ г. арендную плату в сумме _____ рублей необходимо внести до ____ 20__ г. на р/с, указанный в п.3.2. настоящего Договора (сумма задатка в размере рублей учтена при расчете арендной платы за указанный период).

3.8. Способом обеспечения исполнения обязательства Арендатора по уплате арендной платы согласно ч.1 ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации являются обеспечительный платеж либо банковская гарантия.

3.8.1. Арендатор обязан в течение трех банковских дней с момента заключения настоящего Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 3.2., денежную сумму, являющуюся **обеспечительным платежом равным четырехкратному размеру ежемесячной арендной платы**, установленной п. 3.7. Договора (назначение платежа указать как «Обеспечительный платеж по договору аренды земельного участка (№, дата договора)»), либо в течение пяти рабочих дней со дня подписания договора со стороны Арендодателя предоставить безотзывную банковскую гарантию, выданную на срок действия заключаемого договора аренды и на сумму не менее четырехкратному размеру ежемесячной арендной платы, установленной п. 3.7. Договора.

3.8.2. Арендодатель вправе в случае неисполнения Арендатором обязательства по оплате арендной платы, установленного настоящим Договором, осуществить удержание из суммы обеспечительного платежа в размере равном задолженности по арендной плате, либо предъявить требование об уплате арендной платы к банку, иному кредитному учреждению или страховой организации, выдавшей банковскую гарантию.

3.8.3. Арендатор в случае нарушения срока внесения ежемесячного платежа по арендной плате, установленного Договором, обязан в течение пяти банковских дней с первого дня просрочки оплаты арендной платы перечислить на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 3.2., денежную сумму, являющуюся обеспечительным платежом равным (однократному или более) размеру ежемесячной арендной платы, установленной п. 3.7. Договора. Назначение

платежа указать как «Обеспечительный платеж по договору аренды земельного участка (№, дата договора)»).

Обеспечительный платеж подлежит перечислению Арендодателю в каждом случае нарушения срока внесения арендной платы, установленного в п.3.2. Договора. Внесение обеспечительного платежа не освобождает Арендатора от выполнения обязанности по оплате ежемесячного платежа по арендной плате.

В случае нарушения срока внесения ежемесячного платежа по арендной плате при наличии банковской гарантии, Арендатор обязан предоставить новую банковскую гарантию, если иное не предусмотрено условиями ранее выданной банковской гарантии.

3.8.4. Обеспечительный платеж возвращается при надлежащем исполнении Арендатором условий Договора в случае:

- а) прекращения Договора в связи с истечением его срока;
- б) досрочного расторжения Договора по соглашению сторон.

Арендодатель возвращает Арендатору сумму внесенного обеспечительного платежа путем перечисления в течение пяти банковских дней на расчетный счет Арендатора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.2. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема - передачи в срок пять дней с момента подписания настоящего договора.

4.2.3. Письменно, не позднее, чем за 10 дней, уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2. Договора.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Самостоятельно определять способ обеспечения обязательства по оплате арендной платы, предусмотренный п. 3.8 Договора.

4.3.2. Обращаться к Арендодателю за получением информации об изменении базовой ставки арендной платы в случаях предусмотренных пунктом 3.4 настоящего договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором, а также видом разрешенного использования.

4.4.3. Оплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям), представителям контрольно-надзорных органов доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Выполнять предписания и иные законные требования контрольно-надзорных органов.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 1 (один) месяц о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении, с соблюдением требования установленного п. 4.4.12. Договора.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, соблюдать правила противопожарной безопасности, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своего местонахождения (места жительства) и иных реквизитов. При не уведомлении Арендодателя об изменении своего местонахождения (места жительства) и иных реквизитов, направленная корреспонденция по местонахождению (месту жительства) Арендатора, указанные в Договоре считается направленной надлежащим образом. Последствия неполучения такой корреспонденции являются риском Арендатора.

4.4.9. По истечении срока действия Договора, либо при досрочном его расторжении вернуть по акту приема-передачи Арендодателю Участок в качестве, не хуже первоначального.

4.4.10. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов, для проведения которых требуется такое разрешение.

4.4.11. Не сдавать Участок в субаренду и не передавать свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу, не предоставлять объект в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ (или паевого взноса в производственный кооператив) и по договорам простого товарищества (договорам о совместной деятельности), не распоряжаться и не обременять иным образом без письменного согласия Арендодателя (за исключением случаев предусмотренных п. 9 ст. 22 и п.4 ст. 30.2 Земельного кодекса РФ).

4.4.12. Представить Арендодателю письменный отчет об использовании Участка с приложением подтверждающих документов не позднее, чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия Договора и в любое время по требованию Арендодателя.

4.4.13. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения разрешения на строительство, предоставить Арендодателю указанную копию разрешения на строительство.

4.4.14. При изменении базовой ставки арендной платы и опубликовании этой информации в средствах массовой информации Арендатор обязан самостоятельно пересчитывать величину арендной платы и производить оплату в соответствии с положением настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,03% от суммы подлежащего внесению платежа за каждый календарный день просрочки. Пенни перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2 Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством.

6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор аренды расторгается в одностороннем внесудебном порядке (односторонний отказ) в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ по решению Арендодателя в следующих случаях:

6.1.1. Если Арендатор не использует Участок (в целом или частично) в соответствии с целями и условиями его предоставления, определенными настоящим Договором.

6.1.2. Если Арендатор допустил нарушение установленного настоящим Договором срока внесения арендной платы более двух раз подряд независимо от величины задолженности.

6.1.3. Если Арендатор возводит на Участке объекты самовольного строительства, в том числе в случае строительства объектов с нарушением проектной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке.

6.1.4. При неустранении совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы

вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

6.1.5. При неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение 6 (шести) месяцев.

6.1.6. В связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

6.1.7. Если Арендатор не выполняет требования, предусмотренные ст. 42 Земельного кодекса РФ.

6.1.8. В случае неисполнения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 4.4. Договора.

6.1.9. В случае неисполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 3.8.1. Договора.

6.1.10. В случае неисполнения Арендатором обязательства, предусмотренного пунктом 3.8.3. Договора

6.1.11. В случае неисполнения обязательств по строительству (реконструкции) объекта недвижимого имущества в срок, предусмотренный Договором, при отсутствии такого срока в Договоре в срок, на который выдано разрешение на строительство (реконструкцию), в случае, если строительная готовность объекта недвижимого имущества на последний день такого срока составляет менее чем сорок процентов общего объема его строительства (реконструкции), предусмотренного утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией.

6.2. О расторжении договора в одностороннем порядке Арендодатель должен уведомить Арендатора. Данный договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с момента уведомления стороны.

6.3. В случае расторжения Договора по основаниям установленным настоящим Договором возмещение убытков, включая упущенную выгоду, Арендатору не возмещаются.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Арендодателя, один у Арендатора.

8.2. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

1. Акт приема-передачи – приложение № 1.

2. Порядок перечисления средств за аренду земельного участка – приложение № 2.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

Арендатор: