

Договор аренды
находящегося в государственной неразграниченной собственности
(муниципальной) земельного участка

с.Тербуны

Тербунского муниципального района Липецкой области

____. ____.

В целях завершения строительства собственником объекта незавершенного строительства, в соответствии с пп.____ п.____, пп.____ п.____ ст.____ Земельного кодекса Российской Федерации, п.1 (п.2) ст.3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», на основании заявления ____ Ф И О _____ администрация Тербунского муниципального района Липецкой области в лице_____, действующей на основании_____, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», и _____, СНИЛС: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: серия _____, выдан _____, дата выдачи:_____, код подразделения: _____, зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1.Предмет Договора.

1.1.Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью _____ кв. м, сформированный из состава земель государственной неразграниченной (муниципальной) собственности, категории земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Липецкая обл., Тербунский район, сельское поселение _____ сельсовет, с._____, ул._____, д._____, кадастровый №_____, разрешенное использование _____ (далее-Участок).

Ограничения использования и обременения Участка. Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий.

На Участке расположен объект незавершенного строительства, назначение: жилое, площадь застройки: _____ кв. м, степень готовности объекта – _____, кадастровый №_____, запись регистрации в ЕГРН №_____ от _____.

1.2. Вид разрешенного использования Участка изменению не подлежит.

1.3.Условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами до его государственной регистрации.

1.4.Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

1.5.Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

2.Срок Договора.

2.1.Срок аренды Участка устанавливается на **3 года с _____ года до _____ года.**

2.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

3. Условия предоставления Участка.

3.1. Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок, указанный в п.1.1 Договора, __. __. __ г. Настоящий Договор имеет силу передаточного акта, его подписание Сторонами подтверждает передачу Участка Арендодателем и его принятие Арендатором.

3.2. По истечении срока действия Договора Участок должен быть возвращен Арендодателю в пятидневный срок с даты прекращения (расторжения) Договора по акту приема-передачи, составленному Арендатором и подписанному Сторонами.

3.3. Арендатор использует Участок в соответствии с особыми условиями, установленными в настоящем Договоре.

4.Размер и условия внесения арендной платы.

4.1. Размер арендной платы в год за Участок в ценах 202__-- года составляет ____ % от кадастровой стоимости Участка – _____ руб. (_____), арендная плата за период с _____ по _____ составляет _____ руб. (_____) и определена в расчете арендной платы (приложение к Договору).

4.2. Арендная плата вносится Арендатором _____текущего года путем перечисления на счет УФК по Липецкой области (Администрация Тербунского муниципального района Липецкой области л/с _____); ИНН_____, КПП _____, ОГРН _____, р/с _____, к/с _____ в _____(банк)____, БИК _____, ОКТМО _____, КБК_____.

В случае прекращения договора аренды земельного участка арендная плата вносится в течение 3-х рабочих дней с момента прекращения.

4.3.Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами Договора. Обязанность Арендатора по внесению арендных платежей считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет Управления Федерального казначейства. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

4.4.Размер арендной платы и сроки платежа могут быть пересмотрены Арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год в случаях изменения базовых ставок арендной платы (% от кадастровой стоимости земельного участка), утверждаемых соответствующими органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В этом случае условия об изменении сроков и размера арендной платы становятся обязательными для Арендатора с момента получения им письменного уведомления. При этом заключение дополнительного соглашения о внесении изменений в Договор не требуется.

4.5.Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

5.Права и обязанности Сторон.

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:

-использования Участка не по целевому назначению и принадлежности к той или иной категории земель;

-использования Участка, приводящего к значительному ухудшению экологической обстановки или его порче;

-однократного невнесения арендной платы в установленный Договором срок;

-необходимости изъятия Участка для государственных и муниципальных нужд;

-нарушений Арендатором других условий Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством;

-создания или возведения на земельном участке самовольной постройки либо невыполнения обязанностей, предусмотренных п. 11 ст. 55.32 Градостроительного кодекса РФ, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки, либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

- использования земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации.

5.1.2. Осуществлять контроль за целевым использованием и охраной земельного участка, предоставленного в аренду.

5.1.3. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

5.1.4. Требовать внесения арендной платы за все время, складывающееся с даты приема-передачи, до даты возврата Участка Арендатором в порядке, установленном п. 4.3 Договора.

5.1.5. Требовать досрочного внесения арендной платы за 2 срока подряд в установленный Арендодателем срок при существенном нарушении Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных п. 4.1. Договора.

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

5.1.7. Требовать от Арендатора выполнения условий Договора.

5.1.8. В одностороннем порядке отказаться от договора аренды земельного участка или исполнения договора аренды земельного участка при условии невыполнения арендатором соответствующих обязанностей, предусмотренных п. 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, принятыми в соответствии с гражданским законодательством. Уведомление об одностороннем отказе от договора аренды земельного участка или исполнения договора аренды земельного участка направляется Арендодателем в течение одного месяца со дня поступления от уполномоченного органа уведомления о невыполнении арендатором указанных обязанностей в срок, установленный решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, указанных в пунктах 5 и 7 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора.

5.2.3. Письменно, своевременно уведомить Арендатора об изменении реквизитов счета, указанного в п. 4.2. Договора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.3.2. Досрочно расторгнуть Договор, направив не менее чем за шестьдесят календарных дней уведомление Арендодателю о намерении расторгнуть Договор с указанием причин расторжения.

5.3.3. Передавать арендуемый Участок в субаренду в пределах срока Договора без согласия Арендодателя при условии его письменного уведомления.

5.3.4. В случае отчуждения (продажи) недвижимости – исключительно объекта незавершенного строительства, передать свои права и обязанности по Договору путем заключения с лицом, приобретающим права на такое имущество (новым собственником имущества), расположенного на арендованном земельном участке, соглашения о переходе прав и обязанностей (перемене лиц в обязательстве) по Договору аренды Участка, как отдельной письменной формой так и при оформлении сделки отчуждения (продажи) недвижимости, в пределах срока его действия.

5.3.5. Производить строительство (реконструкцию или реставрацию) построек на используемом земельном участке с согласия уполномоченного органа, в соответствии с уведомлением о соответствии планируемого строительства (реконструкции) параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5.3.6. Ежегодно производить согласование расчета причитающихся платежей Арендодателю.

5.4.Арендатор обязан:

5.4.1.Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.4.2.Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием. Осуществить на Участке строительство индивидуального жилого дома (100% готовности) и зарегистрировать на него право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области до истечения срока действия Договора (до ____ . ____ . ____ г.).

5.4.3. Своевременно в соответствии с п. 4.1. Договора вносить арендную плату.

5.4.4.Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля, муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

5.4.5.Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.4.6. Выполнять требования соответствующих служб в части эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.4.7. В случае, если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

5.4.8. Самостоятельно или по договору с третьими лицами производить уборку Участка, а также территории, по периметру прилегающей к нему на расстоянии 2-х метров со стороны земель, не находящихся в пользовании иных лиц и заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов с организацией, предоставляющей такие услуги.

5.4.9. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов. Не препятствовать третьим лицам – смежным землепользователям в осуществлении своих прав по пользованию и владению этими лицами, находящимися у них в пользовании смежными с Арендатором земельными участками.

5.4.10. В случае изменения адреса или иных реквизитов местонахождения (регистрации) Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

5.4.11.В случае прекращения, передачи (продажи) прав на здания, строения другому лицу в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

5.4.12.В случае переуступки прав и обязанностей по Договору другому лицу в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

5.4.13. После подписания Договора и/ или изменений к нему в течении одного месяца произвести за счет собственных средств его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, и в десятидневный срок уведомить об этом Арендодателя.

5.5.Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6.Ответственность Сторон.

6.1. В случае невнесения арендной платы в установленный Договором или уведомлением срок Арендатор уплачивает неустойку (пеню). Неустойка (пеня) начисляется за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по оплате, начиная со следующего за установленным Договором или уведомлением днем оплаты. Неустойка (пеня) за каждый день просрочки определяется в процентах от неуплаченной суммы платежа. Процентная ставка неустойки (пени) устанавливается в размере 3 % действующей на дату истечения срока очередного платежа в соответствии с пп. 4.1 Договора ключевой ставки Банка России. Неустойка (пеня) перечисляется на счет УФК по Липецкой области (Администрация

Тербунского муниципального района Липецкой области л/с _____); ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, р/с _____, к/с _____ в (банк), БИК _____, ОКТМО _____, КБК _____.

6.2. В случае нарушения п. 3.2 Договора Арендатор уплачивает за каждый день просрочки исполнения обязательства неустойку (пеню) в размере 5 % процентов арендной платы, рассчитанной по ставкам года, когда должна состояться передача Участка, по арендной плате за землю.

6.3. Уплата неустойки (пени), не освобождает Арендатора от надлежащего выполнения условий Договора.

6.4. Арендатор несет ответственность в размере реального ущерба, понесенного Арендодателем в связи с неисполнением или (и) ненадлежащим исполнением Арендатором обязательств по Договору.

6.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6.6. Ответственность Сторон, не предусмотренная Договором, определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент заключения Договора.

7.Изменение, расторжение и прекращение Договора.

7.1. Условия Договора могут быть изменены и дополнены только при согласии Сторон в форме дополнительного соглашения, являющегося его неотъемлемой частью и зарегистрированного в установленном порядке.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно с момента подписания Сторонами соглашения о расторжении Договора, его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

7.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленным гражданским законодательством.

7.4. В случае расторжения Договора в связи с неисполнением, обязательств по Договору со стороны Арендатора, либо отказа от исполнения обязательств по Договору со стороны Арендатора, все понесенные затраты, связанные с освоением Участка, Арендатору со стороны Арендодателя компенсации не подлежит.

7.5. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

8.Рассмотрение и урегулирование споров.

8.1. Споры и разногласия, возникшие при реализации Договора, разрешаются путём переговоров. При не достижении согласия заинтересованная Сторона вправе обратиться в суд по истечении семи календарных дней со дня направления претензии (требования).

8.2. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора и неурегулированные в добровольном порядке в соответствии с п.7.1 Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Участка.

9.Особые условия Договора.

9.1. В случае прекращения деятельности (смерти) Арендатора, его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на Участок, или заявить отказ.

9.2. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок Договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

9.3. Договор субаренды Участка подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

9.4. Копия договора субаренды Участка направляется Арендодателю для последующего учета.

9.5. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

9.6. При досрочном расторжении Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

9.7. Арендатор приступает к строительству объекта после получения уведомления о соответствии параметров объекта индивидуального жилищного строительства и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам на земельном участке в соответствующем уполномоченном органе администрации района.

9.8. Арендатор обязуется завершить строительство до истечения срока действия договора.

9.9. Отклонение параметров Объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого Объекта, допускается только на основании вновь утвержденной Арендатором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке установленном Правительством Российской Федерации.

10. Заключительные положения.

Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, третий экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области для регистрации.

11. Реквизиты Сторон.

Арендодатель: администрация Тербунского муниципального района Липецкой области
Юридический адрес: 399540, Липецкая обл., Тербунский р-он, с.Тербуны, ул.Ленина, д.№84,
т.:-_____, факс: _____

Банковские реквизиты: ИНН_____, КПП _____, ОГРН _____; УФК по Липецкой области
(_____л/с _____); р/с _____, к/с _____ в ____ (банк), БИК _____, ОКТМО _____

Арендатор: _____

12. Подписи Сторон.

Арендодатель: администрация Тербунского муниципального района Липецкой области
Начальник отдела имущественных
отношений _____

Арендатор: _____

Приложения к Договору:

Расчет арендной платы на _____ год - на _____ листе

Приложение к договору аренды
находящегося в государственной
неразграниченной собственности
(муниципальной) земельного участка
от _____

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ НА _____ ГОД

Кадастровый № _____, адрес: _____

Арендатор: _____

Категория земель	Площадь земельного участка, кв.м.	Ставка арендной платы в ценах _____г.	Сумма всего арендной платы в год, руб.	Срок уплаты
земли населенных пунктов		% от кадаст- ровой стоимости ЗУ (_____)		

Размер арендной платы в год за Участок в ценах _____ года составляет _____ % от
кадастровой стоимости Участка _____ руб.
(_____), арендная плата за период с _____ по
_____ составляет _____ руб.
(_____).

Размер арендной платы и сроки платежа могут быть пересмотрены Арендодателем в
одностороннем порядке не чаще одного раза в год в случаях изменения базовых ставок
арендной платы, утверждаемых соответствующими органами местного самоуправления в
соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В этом случае условия об изменении сроков и размера арендной платы становятся
обязательными для Арендатора с момента получения им письменного уведомления. При этом
заключение дополнительного соглашения о внесении изменений в Договор аренды земельного
участка не требуется.

Арендная плата вносится Арендатором _____ текущего года путем перечисления на
счет УФК по Липецкой области (Администрация Тербунского муниципального района
Липецкой области л/с _____); ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, р/с
_____, к/с _____ в _____ (банк) _____, БИК _____, ОКТМО _____,
КБК _____.

Реквизиты Сторон.

Арендодатель: администрация Тербунского муниципального района Липецкой области
Юридический адрес: 399540, Липецкая обл., Тербунский р-он, с. Тербуны, ул. Ленина, д.84, т.:
(47474) 2-12-61, факс: (47474) 2-14-80

Банковские реквизиты: ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____; УФК по Липецкой
области (_____ (Администрация Тербунского района л/с _____); р/с _____
к/с _____ в (банк) _____, БИК _____, ОКТМО _____

Арендатор: _____

Подписи Сторон.

Арендодатель: администрация Тербунского муниципального района Липецкой области
Начальник отдела имущественных
отношений _____

Арендатор: _____