

# ДОГОВОР АРЕНДЫ

земельного участка, заключаемого по результатам торгов (аукциона) для его комплексного освоения в целях жилищного строительства

Г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 г.

\_\_\_\_\_ в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с  
одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с  
другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в  
дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное владение и пользование сроком на \_\_\_\_\_ за плату земельный участок (далее – Участок) для строительства \_\_\_\_\_.

## 2. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

### 2.1. Объект договора.

2.1.1. Объектом по настоящему договору является Участок, расположенный \_\_\_\_\_, в пределах границ, указанных в Плане земельного участка, прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

2.1.2. Общая площадь Участка – \_\_\_\_\_.

2.1.3. Категория земель – \_\_\_\_\_.

2.1.4. Кадастровый номер Участка – \_\_\_\_\_.

2.1.5. Разрешенное использование Участка – \_\_\_\_\_.

2.1.6. Участок передается в аренду Арендатору по Акту приема-передачи Участка, подписываемому сторонами по настоящему договору и являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.2. Цена права на заключение настоящего договора аренды (единовременно уплачиваемая часть арендной платы) определена по результатам торгов и составляет \_\_\_\_\_ рублей. Указанная сумма вносится Арендатором на счет Администрации города Екатеринбурга в следующем порядке: \_\_\_\_\_. Задаток, внесенный Арендатором для участия в торгах в размере \_\_\_\_\_ рублей, засчитывается в счет уплаты

цены права на заключение настоящего договора, размер которой определен по результатам Аукциона. Задаток, внесенный Арендатором для участия в Аукционе, не возвращается Арендатору в случае не внесения суммы цены права на заключение настоящего договора в срок, предусмотренный настоящим пунктом. При заключении договора с единственным участником аукциона п.2.2 излагается в следующей редакции:

2.2. Цена права на заключение настоящего договора аренды (единовременно уплачиваемая часть арендной платы) установлена в размере начальной цены аукциона и составляет \_\_\_\_\_ рублей. Указанная сумма вносится Арендатором на счет Арендодателя в следующем порядке: \_\_\_\_\_.

### **2.3. Арендная плата.**

2.3.1. Определение размера арендной платы. Размер арендной платы определяется Арендодателем в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, и указывается в расчете арендной платы, который составляется ежегодно и является неотъемлемой частью настоящего договора. При изменении нормативных правовых актов Российской Федерации, влияющих на определение размера арендной платы, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы (в том числе неоднократно в течение года), а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату. При этом размер арендной платы изменяется с даты вступления в действие этих нормативных правовых актов, если иное не предусмотрено данными нормативными правовыми актами. В случае проведения перерасчета арендной платы Арендатор обязан оплачивать арендную плату по перерасчету, имеющему более позднюю дату составления, при этом направленный (выданный на руки) Арендатору первичный расчет и предыдущие перерасчеты аннулируются (считаются недействительными).

2.3.2. Направление расчета арендной платы. Расчет арендной платы направляется Арендатору не позднее \_\_\_\_\_ каждого года по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре. В случае изменения почтового адреса Арендатор обязан письменно сообщить об этом Арендодателю по адресу: \_\_\_\_\_. По желанию Арендатора расчет арендной платы может быть выдан ему или уполномоченному им лицу (представителю) при наличии надлежащим образом оформленной доверенности на руки, что подтверждается подписью Арендатора (его представителя) в журнале выдачи расчетов арендной платы. Неполучение Арендатором расчета арендной платы на очередной год не является основанием для освобождения его от уплаты арендной платы, в этом случае арендная плата уплачивается Арендатором в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год. При этом Арендатор обязан не позднее \_\_\_\_\_ очередного года обратиться в Земельный комитет Администрации города Екатеринбурга для выдачи ему расчета арендной платы на очередной год. При получении расчета арендной платы на очередной год позднее \_\_\_\_\_ этого года и уплате арендной платы в размере, указанном в расчете (перерасчете) арендной платы за прошлый год, Арендатор в случае увеличения размера арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы, Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.3.3. Перерасчет арендной платы. В случае проведения перерасчета арендной платы Арендодатель направляет (выдает на руки) Арендатору данный перерасчет в порядке, установленном для направления расчета арендной платы. В случае неполучения или несвоевременного получения перерасчета арендной платы Арендатор уплачивает арендную плату в размере, указанном в полученном им ранее расчете (перерасчете) арендной платы. При получении нового перерасчета арендной платы Арендатор в случае увеличения размера

арендной платы при осуществлении следующего ежемесячного платежа доплачивает разницу арендной платы, при этом пени на указанную недоплату не начисляются, а в случае уменьшения размера арендной платы Арендатор при осуществлении следующего ежемесячного платежа уменьшает размер подлежащей к уплате арендной платы на разницу арендной платы.

2.3.4. Уплата арендной платы. Арендная плата по настоящему договору вносится Арендатором отдельным платежным документом с указанием номера и даты Договора, а также лицевого счета Арендатора, указанного в расчете арендной платы, путем перечисления денежных средств на счет Управления Федерального казначейства по Свердловской области по реквизитам, указанным в расчете арендной платы, ежемесячно не позднее \_\_\_\_\_ числа текущего месяца, если иное не установлено в расчете (перерасчете) арендной платы на соответствующий год. Датой оплаты Арендатором арендной платы считается дата списания денежных средств с расчетного счета Арендатора при условии верно указанных реквизитов платежа. Поступающие по настоящему договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

1. в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему договору;
2. в счет погашения задолженности по пени по настоящему договору;
3. в счет погашения задолженности по штрафам по настоящему договору.

2.4. Контроль Арендодателя. Арендодатель осуществляет контроль за использованием и охраной Участка, имеет беспрепятственный доступ на Участок с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего договора, а Арендатор обеспечивает Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию. Арендодатель при осуществлении контроля не может вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитектурно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного законодательства и условиям настоящего договора.

2.5. Содержание и использование Участка. Арендатор проводит работы по уборке и благоустройству, а также по организации наружного освещения Участка. Арендатор не должен допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях. Арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с п.2.1.5 настоящего договора.

2.6. Оборот Участка. Арендатор имеет право передать Участок в субаренду, а также вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права Участка в залог, внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока действия настоящего договора с согласия Арендодателя. При этом к новому правообладателю переходят обязанности, предусмотренные настоящим договором, в том числе пунктами 7.4, 7.5, 7.6 настоящего договора.

2.7. Возврат Участка.

2.7.1. При прекращении настоящего договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии (не худшем, чем то, в котором он был передан Арендатору) в десятидневный срок с момента прекращения настоящего договора.

2.7.2. Участок возвращается Арендодателю по Акту приема-передачи Участка, подписываемому сторонами по настоящему договору. В случае отказа Арендатора от

подписания Акта приема-передачи Участка данный Акт подписывается Арендодателем с указанием в нем об отказе Арендатора от подписания данного Акта.

### **3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

3.1. В случае не внесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим договором срок, Арендатор выплачивает Арендодателю пени за каждый день просрочки в размере \_\_\_\_\_% от размера подлежащего перечислению платежа арендной платы. Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном п.2.3.4 настоящего договора.

3.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения условий Договора (за исключением обязанностей по внесению арендной платы и обязанности, предусмотренной п.7.4, п.7.5, п.7.6) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере \_\_\_\_\_% от цены права на заключение договора аренды, установленной в п.2.2 настоящего договора.

3.3. В случае выявления Арендодателем факта использования Арендатором Участка не в соответствии с разрешенным использованием, предусмотренным п.2.1.5 настоящего договора, Арендодатель обязан произвести перерасчет арендной платы с применением ставки арендной платы, предусмотренной для соответствующего вида использования Участка, а Арендатор обязан уплачивать измененную арендную плату, что не освобождает его от уплаты штрафа в размере, предусмотренном п.3.2 настоящего договора.

3.4. В случае не освобождения или несвоевременного освобождения Арендатором Участка при прекращении действия настоящего договора Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время использования Участка, а также штраф в двукратном размере годовой арендной платы на последний год аренды Участка.

3.5. Арендатор возмещает убытки, причиненные ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате его хозяйственной деятельности, вызванные неисполнением либо ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего договора, не освобождением или несвоевременным освобождением Участка.

3.6. В иных случаях нарушения условий настоящего договора стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

3.7. В случаях неисполнения или нарушения срока исполнения обязательств, указанных в пунктах 7.4, 7.5, 7.6 настоящего договора, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в виде пени за каждый день просрочки в размере \_\_\_\_\_% от цены права на заключение договора аренды, установленной в п.2.2 настоящего договора.

### **4. ИЗМЕНЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

4.1. Все изменения к настоящему договору, за исключением случаев изменения арендной платы, действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

### **5. РАСТОРЖЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а

также по требованию одной из сторон в судебном порядке в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, ст.46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в одностороннем порядке по инициативе Арендодателя в соответствии с настоящим договором.

5.2. Односторонний отказ Арендодателя от исполнения настоящего договора допускается в случаях:

1. невнесения Арендатором цены права на заключение договора аренды в срок, установленный п.2.2 настоящего договора;
2. систематической неуплаты Арендатором арендной платы по настоящему договору (неуплата в течение двух и более месяцев подряд), уплаты арендной платы не в полном объеме в течение двух и более месяцев подряд;
3. неуплаты Арендатором пени за прошедшие периоды (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате пени прошло более полугода);
4. неуплаты Арендатором штрафа (если с момента возникновения обязанности Арендатора по уплате штрафа прошло более полугода);
5. невыполнения или нарушения сроков выполнения Арендатором какого-либо из условий, указанных в пунктах 7.4, 7.5, 7.6 настоящего договора;
6. при нарушении Арендатором других условий настоящего договора.

Для одностороннего отказа от исполнения договора достаточно одного из вышеуказанных случаев. При этом настоящий договор считается расторгнутым по истечении \_\_\_\_\_ дней с момента направления Арендодателем в адрес Арендатора уведомления об отказе от исполнения.

5.3. Существенным нарушением условий настоящего договора Арендатором считаются нарушения, предусмотренные подпунктами 1-6 пункта 5.2. настоящего договора.

5.4. Прекращение действия настоящего договора не освобождает Арендатора от обязанности по уплате задолженности по цене права на заключение договора аренды, указанной в п.2.2 настоящего договора, по арендной плате, от уплаты пени и штрафов по настоящему договору.

5.5. При расторжении настоящего договора Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость улучшений Участка, неотделимых без вреда для Участка.

5.6. При прекращении настоящего договора уплаченная Арендатором сумма цены права на заключение договора аренды, указанная в п.2.2 настоящего договора, не подлежит возвращению Арендатору.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

6.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года по «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 год. В случае если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока настоящего договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Права и обязанности по настоящему договору возникают у сторон с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года. Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя об изменении адреса, о реорганизации юридического лица, а также предоставить документы, подтверждающие правопреемство при реорганизации, в течение \_\_\_\_\_ дней с момента реорганизации. В случае непредставления Арендатором сведений об изменении адреса, уведомления, в том числе об изменении размера арендной платы, о расторжении договора, направляются Арендодателем по последнему известному адресу.

7.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в \_\_\_\_\_. Обязанность по государственной регистрации настоящего договора и изменений к нему, а также расходы по государственной регистрации возлагаются на Арендатора.

7.3. Арендатор обязуется передать настоящий договор на государственную регистрацию в течение десяти дней с момента его получения, а также письменно уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего договора в течение \_\_\_\_\_ дней после ее проведения.

7.4. Срок осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами \_\_\_\_\_ разрешенного использования \_\_\_\_\_ земельных участков \_\_\_\_\_.

7.5. Срок подготовки и представления на утверждение в соответствии с действующим законодательством проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка – до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года.

7.6. Срок выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры с безвозмездной передачей объектов инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность в установленном порядке согласно действующему законодательству – до «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: первый для Арендатора, второй для Арендодателя, третий для \_\_\_\_\_.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Арендодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

### Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель \_\_\_\_\_

Арендатор \_\_\_\_\_

*Памятка к шаблону документа **(ВАЖНО!)***

*В случае, если вы сомневаетесь в подписываемом договоре - обязательно обращайтесь к профессионалам! Мы в Амулекс следим за тем, чтобы договор учитывал ваши интересы и обеспечивал юридическую защиту вам и вашим близким!*

*И помните: намного дешевле составить договор, который обеспечит учет ваших интересов, чем в спорной ситуации отстаивать свои права по договору, который вас не защищает.*

**Всегда готовы защитить вас:**

*8 800 551-30-57 - Телефон*

*[t.me/AmulexBot](https://t.me/AmulexBot) - Telegram*

*+7 (499) 215-14-77 - WhatsApp*

*Всегда на вашей стороне. Амулекс*