Проект договора аренды земельного участка

ДОГОВОР № ТО-21-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# **аренды земельного участка для строительства по результатам аукциона на право заключения договора аренды**

**г. Томск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Муниципальное образование «Город Томск»*,*** от имени и в интересах которого действует департамент управления муниципальной собственностью администрации Города Томска, в лице начальника департамента Ратнера Михаила Аркадьевича, действующего на основании положения о департаменте, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Арендатор является Победителем аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на право заключения договора аренды земельного участка по адресу **Томская область, г. Томск, Кузовлевский тракт, 15/3** в соответствии с протоколом № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. Арендодатель обязуется передать арендатору во временное возмездное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: **Томская область, г. Томск, Кузовлевский тракт, 15/3** площадью **7097 кв.м** с кадастровым номером 70:21:0104002:371**.**
   3. Земельный участок предоставляется: **для строительства предприятий, магазинов оптовой и мелкооптовой торговли.**
   4. Вид разрешенного использования (назначение) в соответствии с кадастровым паспортом: **предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли.**
   5. Ограничения: **отсутствуют.**
   6. Обременения: **отсутствуют.**
   7. Градостроительный регламент: земельный участок расположен в границах территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона) (О-5), градостроительный регламент которой установлен Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Томск», утвержденными решением Думы города Томска от 27.11.2007 № 687.
   8. Земельный участок считается переданным с момента, указанного в акте приема-передачи земельного участка.
2. **СРОК ДОГОВОРА**
   1. Срок действия настоящего Договора устанавливается **на 4 (четыре) года 6 (шесть) месяцев** с даты подписания настоящего Договора, т.е. **с «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ по «\_\_\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_.**
3. **РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**
   1. Арендная плата за землю взимается с даты подписания настоящего Договора, т.е. с **«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_.**
   2. Размер ежегодной арендной платы в соответствии с протоколом № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_ коп.) рублей в год.**
   3. Арендатор в течение 10 (десять) дней с момента, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, обязан уплатить сумму ежегодной арендной платы, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора.

В последующие периоды сумма ежегодных арендных платежей подлежит уплате равными долями поквартально, не позднее 15 числа второго месяца каждого квартала.

* 1. Сумма внесенного Арендатором до проведения торгов задатка в размере **242 000 (двести сорок две тысячи) рублей 00 копеек** засчитывается в счет первого платежа.
  2. Сумма арендной платы за землю на дату подписания Договора указана в расчете арендной платы за землю, составленным уполномоченным органом со стороны Арендодателя, врученным Арендатору при подписании договора, и подлежит уплате Арендатором на бюджетный счет, указанный в данном расчете.
  3. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок ежегодно изменяется соразмерно уровню инфляции, установленному в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен договор аренды. Размер арендной платы на очередной год указывается в расчете арендной платы за землю, составляемом уполномоченным органом. При этом Арендатор в период с **01 января** до **15 февраля** каждого года направляет в адрес Арендодателя своего представителя для получения расчета.
  4. Неявка Арендатора для получения расчета не освобождает от обязанности по уплате арендной платы, исчисленной из расчета ставок, установленных нормативным актом соответствующего уполномоченного органа власти на данный календарный период.
  5. В случае несвоевременного исполнения обязательств по уплате арендной платы начисляются проценты в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.
  6. Неиспользование земельного участка после заключения договора не является основанием для освобождения Арендатора от уплаты арендной платы и/или для возврата суммы, уплаченной Арендатором в качестве арендной платы по настоящему договору.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**4.1. Арендодатель имеет право:**

* + 1. осуществлять контроль за использованием земельного участка Арендатором;
    2. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановке в результате хозяйственной деятельности Арендатора;
    3. требовать досрочного внесения арендной платы за два квартала вперед в случаях наличия фактов несвоевременного исполнения обязанности по внесению платежей за землю.

**4.2. Арендодатель обязан:**

* + 1. передать земельный участок путем подписания акта-приема передачи;
    2. в случае прекращения Договора принять земельный участок путем подписания акта приема-передачи.
    3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает прав и законных интересов других лиц, не противоречит условиям настоящего договора и действующему законодательству.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

**5.1. Арендатор имеет право:**

* + 1. производить улучшения земель с учетом экологических требований;
    2. в случае смерти (реорганизации юридического лица) Арендатора до истечения срока настоящего Договора наследник (правопреемник) имеет право приобрести права и обязанности Арендатора по Договору;
    3. арендатор вправе сдавать земельный участок в субаренду и передавать права по Договору третьим лицам с письменного согласия Арендодателя.

**5.2. Арендатор обязан:**

* + 1. своевременно производить в соответствии с условиями Договора плату за землю;
    2. ежегодно в период с 01 января до 15 февраля направлять в адрес Арендодателя своего представителя для получения расчета арендной платы либо получить его самостоятельно;
    3. использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления;
    4. соблюдать правила благоустройства, санитарного содержания территорий, организации уборки, обеспечения чистоты и порядка, утвержденные соответствующими правовыми актами;
    5. в месячный срок с момента подписания настоящего договора произвести государственную регистрацию настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за счет собственных средств;
    6. не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города и дорог;
    7. содержать в полном санитарном порядке как участок, так и прилегающие к нему улицы и проезды, выполнять все требования пожарной охраны и санитарной инспекции;
    8. в случае досрочного расторжения договора в 10-дневный срок передать земельный участок Арендодателю в первоначальном состоянии и качестве, принимая во внимание улучшения земельного участка;
    9. обеспечить Арендодателю, контролирующим органам свободный доступ на участок, расположенные на участке здания и сооружения;
    10. выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д., не препятствовать их ремонту и обслуживанию;
    11. в случае изменения места жительства, юридического адреса или иных реквизитов в недельный срок направлять Арендодателю уведомление об этом;
    12. не осуществлять на выделенном участке деятельность, в результате которой создаются какие-либо препятствия (помехи или неудобства) третьим лицам;
    13. не нарушать права других землепользователей;
    14. 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.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. За нарушение условий договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.
   2. В случае выявления факта использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением, арендатор обязан уплатить арендодателю штраф за нецелевое использование земельного участка. Сумма такого штрафа определяется как разница между арендной платой, начисленной в соответствии с условиями договора и суммой, начисленной за фактическое использование земельного участка, за период такого использования по правилам и ставкам, установленным муниципальными правовыми актами Города Томска. Штраф подлежит перечислению арендатором на счет арендодателя, определенный в договоре для внесения арендной платы. Уплата штрафа осуществляется в срок, указанный в уведомлении, направленном арендодателем по адресу арендатора, указанному в договоре. Неполучение арендатором уведомления не является основанием для освобождения от уплаты штрафа. Уплата штрафа не освобождает арендатора от обязанности привести использование земельного участка в соответствие его целевому назначению.
   3. Прекращение срока действия настоящего Договора не является основанием для освобождения Арендатора от уплаты имеющейся задолженности по арендной плате и пени за неисполнение обязательств по внесению арендной платы в сроки установленные Договором.
2. **РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**
   1. Споры, возникающие между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством. Стороны договорились, что споры между сторонами рассматриваются в суде по месту нахождения Арендодателя.

**8. ПОРЯДОК ДОСУДЕБНОГО УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ**

8.1. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров.

8.2. В случае если Стороны не достигнут соглашения по спорным вопросам в результате проведения переговоров, то разрешение споров продолжается в претензионном порядке, путем направления претензии. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в Разделе 12 Договора (далее по тексту – Адрес). Претензия считается полученной по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента направления.

8.3. Стороны обязуются письменно уведомлять друг друга об изменении Адреса. Сторона, не уведомившая об изменении Адреса, несет риск неполучения поступившей претензии, а также иные последствия предусмотренные действующим законодательством.

8.4. В случае если Стороны не достигнут соглашения по спорным вопросам путем направления претензий, споры, возникающие из настоящего договора, рассматриваются по месту нахождения Арендодателя.

1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ, письменно предупредив об этом Арендатора за 14 (четырнадцать) дней, в случае нарушения предусмотренных договором условий или просрочки исполнения обязанности по внесению арендной платы более чем на 20 календарных дней.
   2. Договор считается расторгнутым с момента, указанного в уведомлении об отказе от исполнения договора.
   3. Извещения направляются сторонами в письменной форме в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Российской Федерации, и могут публиковаться в сборнике официальных материалов муниципального образования «Город Томск».
2. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. В случае возврата уведомлений об отказе от исполнения договора аренды земельного участка, направленных Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в разделе 12 настоящего договора, Арендодатель вправе уведомить Арендатора об отказе от договора путем публикации сообщения в средствах массовой информации муниципального образования «Город Томск»;
   2. Арендатор земельного участка по настоящему Договору не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов;
   3. Изменение вида разрешенного использования земельного участка не допускается.
3. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.
   2. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два экземпляра находятся у Арендодателя, один экземпляр – у Арендатора, четвертый экземпляр договора хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   3. Приложение:

* Акт приема-передачи земельного участка.

1. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель:**

**Муниципальное образование «Город Томск»**

Департаментуправления муниципальной собственностью

администрации Города Томска

634050 г. Томск, пер. Плеханова, 4

ИНН 7017002351, КПП 701701001

Начальник департамента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.А. Ратнер

**Арендатор:**