ПРОЕКТ

договора аренды земельного участка заключенного на торгах

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. г. Волгоград

Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, имя, отчество, должность)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании Положения о комитете по управлению государственным имуществом Волгоградской области, утвержденного постановлением Губернатора Волгоградской области от 26.04.2012 № 222, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (полное наименование юридического лица или фамилия, имя, при наличии отчество физического лица)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (фамилия, имя, при наличии отчество представителя)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (положение, устав, учредительный договор или доверенность)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (реквизиты правового акта, итоги торгов и др.)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее именуется - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

 1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, площадью 5000 кв. м, с кадастровым номером 34:34:020016:667, с видом разрешенного использования: строительная промышленность, склады, для размещения складских помещений, расположенного по адресу: обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. Хрустальная, з/у 72а (далее именуется - Участок), в границах, указанных в Едином государственном реестре недвижимости, для целей строительства складов и (или) объектов строительной промышленности.

 1.2. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора Участок не обременен правами третьих лиц.

1.3. Приведенное описание Участка является окончательным
и не может самостоятельно изменяться Арендатором.

1.4. При подписании Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок в состоянии, позволяющем использовать Участок для цели и в соответствии с разрешенным использованием, указанными в пункте 1.1 Договора. Договор является актом приема-передачи Участка.

2. Срок Договора

 2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 8 лет с даты подписания Договора.

2.2. Действие Договора распространяется на отношения, возникшие у Сторон с даты подписания Договора.

2.3. Договор прекращает свое действие по истечении его срока и не подлежит возобновлению на неопределенный срок.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Ежегодная арендная плата за Участок устанавливается согласно Протоколу, прилагаемому к Договору, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб.

 (сумма цифрами и прописью)

Сумма задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

 (сумма цифрами и прописью)

засчитывается в счет арендной платы за Участок.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно, равными долями в течение каждого расчетного периода, за текущий месяц - до 10-го числа текущего месяца. За неполный месяц арендная плата исчисляется пропорционально фактическому количеству дней соответствующего месяца, в течение которых Участок использовался Арендатором. Обязанность по внесению арендной платы у Арендатора по условиям Договора возникает с даты подписания Договора.

3.3. Перечисление арендной платы за Участок осуществляется на счет Управления Федерального казначейства по Волгоградской области путем заполнения полей платежных документов в следующем порядке:

"Банк получателя" - ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ// УФК по Волгоградской области г.Волгоград;

"БИК" - 011806101;

Счет банка получателя № 40102810445370000021

"Получатель" - УФК по Волгоградской области (Облкомимущество);

"ИНН" - 3444054540;

"КПП" - 344401001;

Расчетный счет № 03100643000000012900;

Код бюджетной классификации:

818 1 11 05012 04 0000 120;

ОКТМО: 18701000;

"Назначение платежа" - Арендная плата за земельный участок по договору (№\_\_\_, от ДД/ММ/ГГГГ).

Не реже одного раза в шесть месяцев Арендатор проводит с Арендодателем сверку расчетов по арендной плате за Участок.

3.4. Размер арендной платы ежегодно, но не ранее чем через год после заключения Договора, изменяется в одностороннем порядке Арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, который применяется ежегодно по состоянию на начало очередного финансового года, начиная с года, следующего за годом, в котором заключен Договор.

Арендатор считается извещенным о размере арендной платы за Участок с даты обнародования (официального опубликования) указанного нормативного правового акта (изменений и дополнений, вносимых в нормативный правовой акт). При этом Арендодатель оставляет за собой право направить Арендатору извещение о размере арендной платы за соответствующий период.

4. Права и обязанности Арендодателя

* 1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или нормативные правовые акты, регулирующие использование земель.

4.1.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка.

4.1.3. Направлять в государственные органы, осуществляющие государственный надзор за использованием и охраной земель, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства.

4.1.4. На возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества Участка в результате деятельности Арендатора.

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

4.1.6. Требовать через суд выполнения Арендатором всех условий Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит земельному законодательству Российской Федерации и Волгоградской области, условиям Договора.

4.2.3. Уведомлять Арендатора об изменении реквизитов счета, на который перечисляется арендная плата и пени.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

5.1.2. Требовать внесения изменений в Договор в случае, если после заключения Договора установлен публичный сервитут в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации, в части увеличения срока Договора на срок, в течение которого использование Участка в соответствии с его разрешенным использованием невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Использовать Участок в соответствии с видом его разрешенного использования и установленной категорией земель.

5.2.1.1. Осуществить выполнение инженерных изысканий, архитектурно-строительное проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием и целью предоставления Участка в срок, предусмотренный разделом 2 Договора.

5.2.2. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.3. Своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату. Обязательство Арендатора по оплате арендной платы считается выполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

5.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к ее загрязнению. Осуществлять мероприятия по устранению загрязнения Участка и по его рекультивации (в случае необходимости).

5.2.5. Обеспечивать Арендодателю, органам государственного земельного надзора и органам муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель, а также уполномоченным органам исполнительной власти в области контроля за соблюдением природоохранного законодательства свободный доступ на Участок.

5.2.6. Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

5.2.7. В случае изменения адреса или иных реквизитов, принятия решения о реорганизации или прекращения деятельности[[1]](#endnote-1) в 10-дневный срок направить письменное уведомление Арендодателю.

5.2.8. Не нарушать права других землепользователей.

5.2.9. Не уступать права и не осуществлять перевод долга по Договору. Обязательства по Договору должны быть исполнены Арендатором лично, если иное не установлено в соответствии с законом.

5.2.10. Производить благоустройство Участка и прилегающей к нему территории в соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования.

5.2.11. В 7-дневный срок уведомить Арендодателя о состоявшемся переходе права на объекты недвижимости, расположенные на Участке, другому правообладателю.

5.2.12. При истечении срока действия Договора или при досрочном расторжении Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в надлежащем состоянии в течение одного месяца со дня истечения срока действия Договора или со дня досрочного расторжения Договора.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения одной из Сторон должным образом обязательств по Договору другая Сторона направляет письменное уведомление о нарушении обязательств.

В случае неустранения нарушения в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления о нем соответствующая Сторона имеет право обратиться в суд. Нарушение, которое может быть устранено в оговоренные Сторонами сроки, не влечет за собой расторжения Договора.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, от суммы невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки, путем заполнения полей платежных документов, в следующем порядке:

"Банк получателя" - ОТДЕЛЕНИЕ ВОЛГОГРАД БАНКА РОССИИ// УФК по Волгоградской области г.Волгоград,

"БИК" - 041806001,

Счет банка получателя № 40102810445370000021,

"Получатель" - УФК по Волгоградской области (Облкомимущество),

"ИНН" - 3444054540,

"КПП" - 344401001,

Расчетный счет № 03100643000000012900,

Код бюджетной классификации:

818 1 16 07090 02 0000 140;

ОКТМО: 18701000.

Назначение платежа – Пеня (неустойка, штраф) на основании (№ договора, № и/листа, № судебного решения, № претензии и т.д.) от ДД/ММ/ГГГГ.

6.3. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

7. Изменение Договора

7.1. Изменения, дополнения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью, оформляются в той же форме, что и Договор, кроме изменений, произведенных в соответствии с [пунктами 3.](#Par113)3, [3.](#Par124)4, [4.2](#Par141).3, [6.2](#Par171) Договора.

7.2 Внесение изменений в Договор в части изменения вида разрешенного использования Участка не допускается.

8. Прекращение Договора

8.1. Договор прекращает свое действие по истечении его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. Договор прекращает свое действие по соглашению Сторон в случае достижения цели предоставления Участка после уведомления Арендатором Арендодателя о возникновении у Арендатора права на объект капитального строительства.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в случаях:

- использования Участка не в соответствии с видом его разрешенного использования и (или) установленной категорией земель;

- нарушения Арендатором условий, предусмотренных пунктами 5.2.1.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.10 Договора;

- невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока для внесения арендных платежей либо повторной задержке внесения арендной платы вне зависимости от срока задержки и ее последующего внесения;

- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения особых условий Договора, указанных в [разделе](#Par261) 10 Договора;

- неосвоения Арендатором земельного участка более одного года, если иной срок освоения не предусмотрен правовыми актами или Договором. Под освоением в данном случае понимается принятие мер, направленных на получение градостроительного плана и (или) разрешения на строительство в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации, строительство объекта капитального строительства.

8.3. Досрочное расторжение Договора по требованию Арендодателя возможно на основании решения суда при существенном нарушении Договора Арендатором.

8.4. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством, в том числе:

- при использовании Участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

использовании Участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

порче земель;

невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

неиспользовании Участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом;

- при изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными действующим законодательством Российской Федерации;

- при использовании Арендатором Участка с существенным нарушением условий Договора или назначения Участка либо с неоднократными нарушениями;

- при существенном ухудшении Арендатором Участка;

8.5. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Арендатора в случае установления зоны с особыми условиями использования территории, в границах которой полностью или частично расположен такой земельный участок, если использование такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории невозможно.

9. Рассмотрение споров

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

9.2. Споры, возникающие между Сторонами по исполнению/неисполнению условий Договора, рассматриваются по месту нахождения Арендодателя.

10. Особые условия Договора

10.1. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка не является основанием для расторжения Договора.

10.2. В соответствии с топографической подосновой М 1:500 в границах Участка расположены: - охранные зоны электросети, газопровода, - зоны, ограниченные в использовании с учетом минимально допустимых расстояний от инженерных коммуникаций до зданий и сооружений в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон объектов электросетевого хозяйства, обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию указанных объектов регламентируются Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160.

Режим использования земельных участков, расположенных в охранных зонах газораспределительных сетей (на территории с особыми условиями использования), регламентируется Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

Участок расположен в производственной зоне объектов IV и V класса опасности (П1-3). Максимальный класс опасности объектов капитального строительства - IV.

Размер санитарно-защитной зоны устанавливается в соответствии с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", утвержденными Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. № 74 (далее - СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Санитарно-защитная зона для складов устанавливается в соответствии с пунктами 7.1.11, 7.1.12, 7.1.14 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

В соответствии с пунктом 7.1.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 максимальный класс опасности для объектов строительной промышленности - IV, размер санитарно-защитной зоны для которых составляет 100 м.

Согласно пункту 5.2 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Необходимо выполнение требований 5.2 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Предусмотрена обязанность для арендатора по установлению санитарно-защитной зоны для объекта в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в зависимости от вида объекта строительной промышленности и вида складируемой продукции).

На Участке произрастают зеленые насаждения.

Согласно правилам создания, содержания и охраны зеленых насаждений на территории Волгограда, утвержденным решением Волгоградской городской Думы от 02.07.2014 № 14/442, постановления администрации Волгограда от 24.09.2014 № 1231 "Об утверждении административного регламента "Выдача порубочных билетов и (или) разрешений на пересадку зеленых насаждений на территории района Волгограда" снос и (или) пересадка зеленых насаждений на территории Волгограда может проводиться в случае осуществления градостроительной деятельности с выплатой компенсационной стоимости зеленых насаждений исключительно на основании порубочного билета и (или) разрешения на пересадку зеленых насаждений, выдаваемого администрацией района Волгограда по месту произрастания зеленых насаждений, подлежащих сносу и (или) пересадке.

В соответствии с топографической подосновой М 1:500 в границах Участка расположены: строительная площадка, мусор, навалы грунта.

Согласно акту обследования от 25.05.2020 № 7310 на территории Участка имеется часть забора из бетонных плит.

В случае обнаружения в границах Участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, хозяйственных и иных работ объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия, арендатору необходимо руководствоваться требованиями статей 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", части 56 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

10.3. Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: один экземпляр хранится у Арендодателя, один экземпляр хранится у Арендатора, один экземпляр передается в территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

11. Приложения к Договору

К Договору прилагаются:

 - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (документ, устанавливающий размер ежегодной арендной платы)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_ л.;

12. Реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель:Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области;ул. Новороссийская, 15,г. Волгоград, 400066;тел. 35-26-00, факс 35-26-18; | Арендатор:Юридический адрес/почтовый адрес: |
| ИНН 3444054540, КПП 344401001,ОГРН 1053444031299УФК по Волгоградской области (Облкомимущество л/сч 03292005340);Наименование банка: Отделение по Волгоградской области Южного главного управления Центрального банка Российской ФедерацииОтделение Волгоград,БИК 041806001Р/сч 40201810500000100008 |  |

13. Подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| от Арендодателя: |  | от Арендатора: |
|  |  |  |

 М.П. М.П.

1. Слова «принятия решения о реорганизации или прекращения деятельности» включаются в пункт 5.2.7 Договора, заключенного с юридическим лицом. [↑](#endnote-ref-1)