

Проект договора аренды земельного участка

ДОГОВОР аренды земельного участка № _____

г. Химки, Московская область

«_____» _____ 20__ г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ *Администрация городского округа Химки Московской области*

(полное наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления)

141402, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15, ИНН 5047009801, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025006177525, 04.12.2002 г. ИМНС России по г. Химки Московской области (свидетельство о государственной регистрации юридического лица 50 №001494823),

(дата и место гос. регистрации)

в лице ***первого заместителя Главы Администрации городского округа
Кайгородова Дмитрия Алексеевича,***

(ФИО, должность представителя Арендодателя)

действующего на основании распоряжения Администрации городского округа Химки Московской области от 15.12.2016 № 924-рк «О назначении на другую должность муниципальной службы Кайгородова Д.А.», должностной инструкции от 28.03.2017 № 154, утвержденной распоряжением Администрации городского округа Химки Московской области от 28.03.2017 № 156-рк, и

(дата документа и наименование органа, принявшего его)

АРЕНДАТОР

, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 06.10.2003 № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законами Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области», от 24.07.2014 № 107/2014-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области», учитывая, от 23.10.2017 № 175/2017-ОЗ «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области отдельными государственными полномочиями Московской области в области земельных отношений», учитывая согласование Министерства имущественных отношений Московской области (протокол Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от №), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок площадью **17 264 (семнадцать тысяч двести шестьдесят четыре)** кв. м. с кадастровым номером **50:10:0021002:575**, категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования земельного участка **«рынки»** в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (приложение № 1 к настоящему Договору), расположенный по адресу: **Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, квартал Кирилловка, пересечение Ленинградского и Международного шоссе** именуемый в дальнейшем Участок.

1.2. Объекты недвижимого имущества на участке отсутствуют.

1.3. Государственная собственность на Участок не разграничена.

1.4. Сведения об Участке, в том числе об ограничениях:

1. Участок расположен:

- частично в сокращаемой или ликвидируемой санитарно-защитной зоне от промышленных предприятий;
- частично в санитарно-защитной полосе водовода;
- полностью на подтопляемых территориях (с УГВ 0-3м);
- полностью в территории с границей 15 км от контрольной точки аэродрома, а также границей полос воздушных подходов аэродрома Москва (Шереметьево);
- на приаэродромной территории аэропорта Шереметьево;
- в зоне шумового дискомфорта автомобильного и воздушного транспорта (согласно ГОСТ 22283-2014).

2. Ограничения прав на часть земельного участка, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации:

- площадь 1 501 кв.м – «Зона минимальных расстояний магистрального газопровода «Отвод к ГРС Сходня», по границам земельного участка проложен распределительный газопровод диаметром 160 мм полиэтиленовый, давлением 0,6 Мпа.

3. Для данного Участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:10:0021002:574.

2. Срок Договора и порядок передачи Участка

2.1. Настоящий договор заключается на срок 5 лет с даты подписания акта приема-передачи Участка (Приложение № 2) с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года.

2.2. Участок считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с момента подписания акта-приема передачи Участка (Приложение № 2).

2.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.4. Договор подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре. Размер арендной платы за земельный участок определяется на основании и составляет в год.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

Задаток в размере внесенный Арендатором при проведении аукциона, засчитывается в счет уплаты арендной платы за Участок.

Начиная со второго года срока действия договора арендная плата рассчитывается по формуле:
$$Аил = Апоб \times Кдеф,$$

где:

Апоб - арендная плата, указанная в пункте 3.1. Договора.

Кдеф - Коэффициент-дефлятор, устанавливаемый ежегодно Правительством Московской области на основании прогноза показателей инфляции и системы цен, разработанных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально в размере 1/4 годовой арендной платы безналичным платежом на следующий бюджетный счет:

Банк получателя: р/с 40101810845250010102, ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000.

Получатель: Управление федерального казначейства по Московской области (Финансовое управление Администрации городского округа Химки), ИНН 5047105840, КПП 504701001, КБК 904 11105012040001120, ОКТМО 46783000.

3.3 Арендная плата за квартал вносится Арендатором в полном объеме для юридических лиц и граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, для физических лиц - ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца, если иное не установлено законодательством.

Реквизиты ежегодно подлежат уточнению.

3.4 Обязательство по оплате арендной платы возникает с момента подписания акта приема-передачи Участка (п. 2.2. настоящего договора).

3.5. Сумма произведенного платежа погашает, прежде всего, неустойку за просрочку выполнения обязательства согласно п. 4.4.5. Договора, а затем в оставшейся части - сумму основного долга.

3.6. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно - территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую, в установленном порядке, без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнения в настоящий Договор.

3.7. Арендная плата за пользование земельным участком с даты указанной в п. 2.1. Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном и.3.3. Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль за соблюдением условий Договора.

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

4.1.3. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Земельного участка не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев – для юридических лиц, и более 2 месяцев – для физических лиц), либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода, а также в случаях, указанных в ст. 46 Земельного кодекса РФ.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору участок по передаточному акту либо при его отсутствии – по договору.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Осуществлять застройку Участка на основании проектной документации, прошедшей в установленном законодательством порядке согласование и государственную экспертизу, и разрешения на строительство (в случае если Участок предоставлен для целей строительства).

4.3.3. Арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, сдавать Участок в субаренду, в пределах срока действия договора аренды земельного участка с согласия Арендодателя в порядке, установленном законодательством.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Обеспечивать доступ на Участок Арендодателю (его законным представителям) по их требованию для целей контроля выполнения условий настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.4. Внести арендную плату в течение пяти рабочих дней со дня получения письменного предупреждения в связи с неисполнением обязательства по внесению арендной платы.

4.4.5. В случае нарушения срока внесения арендной платы по Договору уплатить Арендодателю пени в размере 0,5% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Арендатор не может быть освобожден от исполнения обязательств по договору аренды в случае уплаты неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

4.4.6. Уведомить Арендодателя в письменной форме о передаче своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу в течение трех рабочих дней со дня заключения соответствующего договора, если срок Договора более пяти лет.

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

4.4.8. Арендатор обязан выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.9. Арендатор обязан письменно в десятидневный срок уведомлять Арендодателя об изменении своих адресных и банковских реквизитов.

4.4.10. Использовать Участок в соответствии с требованиями:

- Воздушного кодекса Российской Федерации;
- Водного кодекса Российской Федерации;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей";
- Постановления Правительства Российской Федерации от 08.09.2017 № 1083 «Об утверждении Правил охраны магистральных газопроводов и о внесении изменений в Положение о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах».
- Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Правил охраны магистральных трубопроводов, утвержденных Постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 22.04.1992 № 9;
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в том числе расстояние по горизонтали (в свету) от фундамента здания до газопровода высокого давления должно быть 7,0 м;
- 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.

4.4.12. Обеспечить допуск представителей собственника или представителей организаций, осуществляющих эксплуатацию распределительного газопровода диаметром 160 мм полиэтиленовый, давлением 0,6 Мпа, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

4.4.13. После подписания Договора (дополнительных соглашений к нему) Арендатор, в случаях, предусмотренных законодательством, обязан осуществить государственную регистрацию Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нести расходы, связанные с регистрацией договора (дополнительных соглашений к нему).

4.4.14. Согласовать размещение объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.

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

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию каждой из Сторон на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

6.3. В случае предоставления Участка, зарезервированного для государственных или муниципальных нужд, Договор подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя по истечении одного года после уведомления Арендатора о расторжении Договора.

6.4. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения вида разрешенного использования такого земельного участка не допускается

6.5. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение споров

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

8. Особые условия договора

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и передаются Арендодателю.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к Договору

9.1. выписка ЕГРН (Приложение № 1).

9.2. Акт приема-передачи в аренду земельного участка.

10. Реквизиты Сторон

| | | | |
|--------------------|--|-----------|------------------|
| АРЕНДОДАТЕЛЬ: | <u>Администрация городского округа Химки Московской области</u> | | |
| Юридический адрес: | <u>141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15</u> | | |
| ИНН/КПП | <u>5047009801/504701001</u> | | |
| Расчетный счет №, | <u>40204810700000002234 Отделение 1 Московского главного</u> | | |
| Банк | <u>территориального управления Центрального банка Российской</u> | | |
| | <u>Федерации</u> | | |
| БИК | <u>044583001</u> | | |
| телефон: | <u>572-52-36</u> | телефакс: | <u>573-93-10</u> |

АРЕНДАТОР: _____

Юридический адрес: _____

ИНН/КПП _____

Расчетный счет №: _____

БИК, банк _____

к/с 3

телефон: _____ телефон: _____

11. Подписи Сторон

За Арендодателя:

*Первый заместитель Главы
Администрации городского округа*

_____ / *Д.А. Кайгородов* /

МП

За Арендатора:

_____ //

МП

Акт приема-передачи земельного участка

г. Химки, Московская область

«___» _____ 20__

АРЕНДОДАТЕЛЬ *Администрация городского округа Химки Московской области*

(наименование местной администрации, ее местонахождение, адрес)

141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, 15

в лице

***первого заместителя Главы Администрации городского округа
Кайгородова Дмитрия Алексеевича,***

(ФИО, должность представителя Арендодателя)

действующего на основании *распоряжения Администрации городского округа Химки Московской области от 15.12.2016 № 924-рк «О назначении на другую должность муниципальной службы Кайгородова Д.А.»*, должностной инструкции от 28.03.2017 № 154, утвержденной распоряжением Администрации городского округа Химки Московской области от 28.03.2017 № 156-рк, и

(дата документа и наименование органа, принявшего его),

с одной стороны, и

АРЕНДАТОР

с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с договором аренды земельного участка № ЮА-_____ от «___» _____ 20__ г. и ст. 611 Гражданского кодекса РФ, подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером **50:10:0021002:575**, расположенный по адресному ориентиру: **Московская область, г. Химки, мкр. Подрезково, квартал Кирилловка, пересечение Ленинградского и Международного шоссе**, категория – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования: **«рынки»**, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору, и являющимся его неотъемлемой частью, общей площадью **17264 кв.м.**

2. Объекты недвижимого имущества на участке отсутствуют.

3. Арендатором Участок осмотрен, участок ему передан в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды со всеми необходимыми для использования участка документами, о правах, обременениях третьих лиц на Участок Арендатор оповещен. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Участку не имеется.

4. Реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: *Администрация городского округа Химки Московской области*

Юридический адрес: *141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15*

ИНН/КПП *5047009801/504701001*

Расчетный счет №, *40204810700000002234 Отделение 1 Московского главного*

Банк *территориального управления Центрального банка Российской Федерации*

БИК *044583001*

телефон: *572-52-36* телефакс: *573-93-10*

АРЕНДАТОР: _____

Юридический адрес: _____

ИНН/КПП _____

Расчетный счет №: _____

БИК, банк _____

к/с _____

телефон: _____ телефон: _____

5. Подписи Сторон

За Арендодателя:

*Первый заместитель Главы
Администрации городского округа*

_____ / *Д.А. Кайгородов* /

МП

За Арендатора:

_____ //

МП