

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

**ПРОЕКТ
ДОГОВОРА
аренды земельного участка**

от «___» _____ 20__ г.

№ _____

г. Ростов-на-Дону

20 г.

На основании **Протокола (о результатах аукциона)** от _____ № _____ Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону в лице _____, действующего на основании Положения о департаменте, постановления Мэра г. Ростова-на-Дону от 15.03.2002 № 480, Устава г. Ростова-на-Дону и Распоряжения Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 10.04.2013 № 684 "Об утверждении Регламента работы со служебными документами в Департаменте имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону", именуемый в дальнейшем "Арендодатель", и _____, **именуемый(ая)** в дальнейшем "Арендатор", и именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым № **61:44:0070504:10**, имеющий адресный ориентир: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора**, (далее - Участок), для использования в целях **строительства торгово-выставочного комплекса**, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, **площадью 4194 кв. м.**

1.2 На земельном участке обременения и ограничения отсутствуют.

2. Срок договора

2.1 Срок аренды Участка устанавливается 5 лет с момента передачи участка.

2.2 Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1 Размер арендной платы в год за Участок составляет _____ руб.

Первый платеж в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка является первым платежом ежегодной арендной платы по договору аренды.

3.2 Арендная плата вносится Арендатором ежеквартальными равными частями (1/4) от общей суммы платы за один год не позднее 20 числа последнего месяца квартала.

Арендная плата вносится путём перечисления по следующим реквизитам: Арендная плата вносится путём перечисления по следующим реквизитам: **Наименование получателя: УФК по РО (Минимущество РО), ИНН: 6163021632, КПП: 616301001, Код ОКТМО: 60701000, Номер счета получателя: 40101810303490010007, Наименование банка: Отделение по Ростовской области Южного главного управления Центрального банка Российской Федерации (Отделение Ростов-на-Дону), БИК: 046015001, Код бюджетной классификации: 81511105012040000120, Наименование платежа: Арендная плата за землю плата за землю.**

Обязанность Арендатора по внесению арендной платы за пользование имуществом считается исполненной с момента поступления денежных средств на счёт, указанный в п. 3.2 настоящего Договора.

3.3 Арендная плата начисляется с момента передачи Участка.

3.4 Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с изменением ставок арендной платы, прогнозируемого уровня инфляции, значений и коэффициентов, используемых при расчете арендной платы, и (или) кадастровой стоимости земельного участка. При этом размер арендной платы считается измененным с момента вступления в силу соответствующих нормативных правовых актов об их установлении и обязательного заключения дополнительного соглашения об изменении размера арендной платы к данному Договору не требуется.

3.5 В случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате и пене, образовавшейся в результате ненадлежащего исполнения обязанности по внесению арендных платежей за использование земельного участка, внесенные арендатором платежи погашают, прежде всего, образовавшуюся задолженность по арендной плате и пене за предыдущие периоды.

Указание арендатором в платежном документе назначения платежа не имеет значения при определении порядка погашения образовавшейся задолженности по арендной плате и пене, кроме случаев внесения арендатором платежей за период текущего года согласно акту сверки взаимных расчетов по арендной плате и пене за землю в рамках процедуры реструктуризации задолженности по арендной плате за землю и списании пеней и штрафов, начисленных на сумму задолженности.

4. Права и обязанности Сторон

4.1 Арендодатель имеет право:

4.1.1 На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

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

4.1.3 В соответствии со ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения Договора в случаях:

- а) невнесения Арендатором арендной платы в полном объеме два и более раза подряд в установленный договором срок;
- б) использования Арендатором Участка не в соответствии с его разрешенным видом использования;
- в) неиспользования (неосвоения) Участка в течение 3-х лет;
- г) неполучения разрешения на строительство объекта в срок, обеспечивающий возможность строительства объекта до окончания действия Договора.

При отказе Арендодателя от исполнения Договора по одному из оснований, указанному в данном пункте настоящего Договора, Договор считается расторгнутым по истечении месяца с момента исполнения арендодателем обязанности по уведомлению арендатора о таком отказе.

4.2 Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

4.2.2. Своевременно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п.3.2. путем публикации реквизитов в средствах массовой информации и Интернете.

4.3 Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.4 Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Принять Участок по акту приема-передачи и выполнять обязанности по использованию земельного участка, установленные статьей 42 Земельного Кодекса Российской Федерации.

4.4.3. Использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием.

4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

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

4.4.6. После подписания Договора, заключенного на год и более, и изменений к нему произвести его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ростовской области в установленном законом порядке.

4.4.7. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях. Отведенную территорию содержать в соответствии с Правилами благоустройства территории города Ростова-на-Дону.

4.4.9. Письменно в десятидневный срок с момента изменения местонахождения уведомить об этом Арендодателя.

4.4.10. Выполнять требования соответствующих служб города по условиям эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.4.11. В случае прекращения деятельности Арендатора в 10-дневный срок с момента прекращения деятельности направить Арендодателю письменное уведомление об этом с указанием наименования и реквизитов лиц, к которым перешли права с приложением копий документов, подтверждающих переход прав и обязанностей по Договору.

4.4.12. Не нарушать права других землепользователей.

4.4.13. Устранить за свой счет изменения, произведенные на земельном участке без согласия Арендодателя, по его письменному требованию (предписанию).

4.4.14. Использовать участок, расположенный в границах зон с особыми условиями использования территории, в соответствии с ограничениями, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

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

5 Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования ЦБ, действующей на момент просрочки, от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

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

5.4. В случае неисполнения одной из сторон должным образом обязательств по договору (кроме нарушения срока внесения арендной платы) другая сторона направляет нарушившей стороне претензию, в которой излагает факты нарушений и требования их устранения в разумный срок.

5.5. В случае, если действия Арендатора привели к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической и санитарно-эпидемиологической обстановки на арендуемой территории, Арендатор

обязан возместить Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством РФ. Ущерб определяется комиссией с участием Арендодателя и привлечением уполномоченных служб.

5.6. Уплата пени, установленной договором, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных ими убытков.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1 Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме путем заключения дополнительного соглашения, за исключением п.3.4 Договора.

6.2 Договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.3.

7 Рассмотрение и урегулирование споров

7.1 Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Подсудность по указанным спорам устанавливается по местонахождению Арендодателя.

8 Особые условия договора

8.1 Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

8.2 Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием для невнесения платежей по договору.

8.3 При прекращении договора аренды Арендатор обязан передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве, не хуже первоначального по акту приема-передачи.

8.4 Платеж по данному договору необходимо производить отдельным платежным поручением (квитанцией).

8.5 Размер арендной платы установлен в соответствии с Протоколом (о результатах аукциона) от _____ № _____.

8.6 Арендная плата рассчитывается с момента передачи земельного участка.

8.7 Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам.

8.8 Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории:

- земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома: «Ростов-на-Дону (Центральный)» (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 «Об утверждении Правил Землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 4194 кв.м.;

- земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома: «Ростов-на-Дону «Северный» (решение об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону Северный», утвержденное Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России от 18.12.2018), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 4194 кв.м.

Подзона № 6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный». Ограничение по видам размещаемых объектов - запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

- земельный участок полностью расположен в границах санитарно-защитной зоны промплощадки КСМ-11, филиал ОАО «Ростовгорстрой» (предварительные) (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 «Об утверждении Правил Землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 4194 кв.м.;

- земельный участок полностью расположен в границах зоны возможного выявления объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 «Об утверждении Правил Землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 4194 кв.м.;

- земельный участок полностью расположен в границах зоны регулирования архитектурной среды вдоль основных магистралей города (Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 21.12.2018 № 605 «Об утверждении Правил Землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 4194 кв.м.

8.9 В случае завершения строительства и регистрации права собственности на объекты, расположенные на данном земельном участке, арендная плата в размере, определяемом для эксплуатации, применяется не ранее, чем по истечении первого года аренды.

9 Реквизиты сторон

Арендодатель: Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, Адрес: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 47, ИНН 6152000398, КПП 616401001, ОГРН 1026103305304, ОКОНХ 97600, ОКПО 33336896, т.269-05-24, 240-92-88, 24083-17

Арендатор:

Подписи сторон:

Арендатор: _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Арендодатель: _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Приложения к Договору

1. Акт приема-передачи земельного участка.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
3. Документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего договор со стороны Арендатора.

Акт
приема-передачи земельного участка

г. Ростов-на-Дону

_____, действующий на основании Положения о департаменте, постановления Мэра г. Ростова-на-Дону от 15.03.2002 № 480, Устава г. Ростова-на-Дону и Распоряжения Департамента имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону от 10.04.2013 № 684 "Об утверждении Регламента работы со служебными документами в Департаменте имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону" и _____, подписали настоящий акт в том, что обязанность Арендодателя по передаче Участка площадью **4194 кв. м.**, имеющего адресный ориентир: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора**, кадастровый номер **61:44:0070504:10** Арендатору считается исполненной с момента подписания настоящего договора сторонами.

На земельном участке обременения и ограничения отсутствуют.

Земельный участок находится в состоянии, пригодном для **строительства торгово-выставочного комплекса.**

Подписи сторон:

Арендатор: _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Арендодатель: _____
(подпись) (Ф.И.О.)