



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СОЧИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15.09.2015

№ 2672

Город Сочи

Об утверждении типовой формы договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства, заключаемого по результатам торгов

В целях применения земельного законодательства Российской Федерации и Краснодарского края на территории города Сочи и реализации полномочий органа местного самоуправления города Сочи, в соответствии с распоряжением Главы города Сочи от 9 февраля 2015 года № 47-р «О мерах по предотвращению и пресечению самовольного строительства на территории муниципального образования город-курорт Сочи» **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить типовую форму примерного договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства, заключаемого по результатам торгов (прилагается).
2. Департаменту осуществлять оформление договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для строительства, заключаемых по результатам торгов, по утвержденной форме согласно приложению.
3. Управлению информации и аналитической работы администрации города Сочи (Пшениснова) опубликовать настоящее постановление в газете «Новости Сочи».
4. Управлению информационных ресурсов администрации города Сочи (Змихновский) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации города Сочи в сети Интернет.
5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы города Сочи, председателя комиссии по торгам по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков в городе Сочи С.П.Юрина.
6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования.

Глава города Сочи

А.Н.Пахомов



В.И.И.

Приложение
к постановлению администрации
Города Сочи
от 15.09.2015 № 2672

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ
В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА,
ЗАКЛЮЧЕННЫЙ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУКЦИОНА**

Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи

№ _____ 20 г.

Муниципальное образование город-курорт Сочи, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, в лице директора департамента муниципальных административных дел города Сочи _____ действующего на основании постановления Главы города Сочи от 08.05.2007 года № 626 «О легитимации полномочий комитета по управлению имуществом администрации города Сочи на право подписания договоров аренды и купли-продажи недвижимого имущества» (редакция от 05.02.2009г. № 44), с одной стороны, и _____ именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице _____ действующего на основании _____ с другой стороны, согласно протоколу о результатах аукциона от _____ 20 _____ года № _____ заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает на условиях настоящего Договора земельный участок из земель (категория земель) _____ с кадастровым № _____ площадью _____ кв.м., разрешенного использования _____ (далее - Участок),
 - 1.2. Границы Участка обозначены в его кадастровом паспорте, который является неотъемлемой частью Договора.
 - 1.3. Участок предоставляется для строительства _____ (далее - Объект).
 - 1.4. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок считается переданным Арендатору с момента государственной регистрации настоящего Договора, без каких-либо иных документов по его передаче.
 - 1.5. Фактическое согласие Участка соответствует условиям настоящего Договора, целевому назначению Участка и известному Арендатору.
 - 1.6. Настоящий договор является единственным документом, подтверждающим передачу земельного участка от Арендодателя Арендатору.
- ### 2. Срок действия Договора
- 2.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации в установленном законом порядке.
 - 2.2. Договор действует с _____ по _____
 - 2.3. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

3. Арендная плата

3.1. Годовой размер арендной платы, определенный по результатам аукциона, согласно протоколу от _____ 20 ____ г. № _____, в сумме _____ рублей, устанавливается на двенадцать месяцев со дня государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Сумма годовой арендной платы Участка, за вычетом внесенного задатка (____ руб.), должна поступить от Арендатора в течение пяти дней с даты подписания настоящего Договора.

3.3. По истечении двенадцати месяцев со дня государственной регистрации настоящего Договора, заключенного по результатам аукциона, арендная плата, подлежащая уплате, в размере _____ рублей вносится Арендатором ежегодно до 10 ноября текущего года, начиная с года, следующего за годом предоставления земельного участка.

3.4. Арендная плата и пеня вносятся путем перечисления по следующим реквизитам:

Плательщик: _____

Управление федерального казначейства по Краснодарскому краю (Департамент муниципальных отношений администрации города Сочи);

ИНН плательщика 2320034940, КПП 232001001;

расчетный счет плательщика: № 401 018 103 000 000 100 13;

банк плательщика: Южное ГУ Банка России;

БИК банка плательщика: 040349001;

КБК 92111105024040000120; ОКТМО 03726000.

3.5. В случае изменения платежных банковских реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации.

3.6. В случае если после публикации новых реквизитов Арендатор перечислил арендную плату на неподлежащий расчетный счет, он считается не исполнившим свои обязательства в установленный срок и несет ответственность, предусмотренную пунктом 6.2 Договора.

3.7. Неиспользование Участка Арендатором не освобождает его от обязанности по внесению арендной платы.

4. Права и обязанности Арендодателя

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. На возмещение убытков в случае ухудшения качественных характеристик Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной и иной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия договора.

4.2.2. Передавать Арендатору Участок, свободным от прав третьих лиц, на срок, установленный Договором.

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

4.2.4. Не предоставлять прав третьим лицам на использование Участка, природных ресурсов, находящихся на участке без согласия Арендатора.

5. Права и обязанности Арендатора

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать земельный участок в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями градостроительного регламента.

5.1.2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования с соблюдением строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

5.1.3. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.1.4. Использовать земельный участок строго в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.1.5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации.

5.1.6. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.1.7. Передавать арендованный Участок в субаренду в пределах срока Договора без согласия собственника Участка при условии его уведомления.

5.1.8. При аренде Участка на срок менее пяти лет передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе передавать арендные права в залог, только с согласия Арендатора.

5.2. Арендатор не вправе:

5.2.1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения уполномоченных органов.

5.2.2. Нарушать правила землепользования и застройки на территории города Сочи.

5.2.3. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешенного использования Участка.

5.2.4. Использовать возведенные объекты до их ввода в эксплуатацию в установленном порядке.

5.3. Арендатор обязан:

5.3.1. В десятидневный срок с момента подписания Договора осуществлять действия по государственной регистрации Договора в установленном законом порядке.

5.3.2. В течение 12 (двенадцати) месяцев со дня государственной регистрации настоящего договора выполнить инженерные изыскания земельного участка, письменно уведомив Арендодателя о выполнении данной обязанности с приложением копии таких изысканий.

5.3.3. В течение 24 (двадцати четырех) месяца со дня государственной регистрации настоящего договора осуществлять архитектурно-строительное проектирование на земельном участке, письменно уведомив Арендодателя о выполнении данной обязанности с приложением копии такого проекта.

5.3.4. В течение 60 (шестидесяти) месяцев со дня государственной регистрации настоящего договора осуществлять строительство зданий и сооружений, уведомив письменно Арендодателя о выполнении данной обязанности с приложением копии разрешения о вводе в эксплуатацию.

5.3.5. В полном объеме выполнять все условия Договора.

5.3.6. Своевременно вносить арендную плату в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора без выставления счетов Арендодателем.

5.3.7. Предоставить Арендодателю не позднее пятнадцатого ноября каждого года копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

5.3.8. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования, указанным в пункте 1 Договора.

5.3.9. Осуществлять использование земельного участка в соответствии с режимом зон с особыми условиями использования территории.

5.3.10. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.
5.3.11. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка и ускорять за свой счет изменения, произошедшие на Участке без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).
5.3.12. Возмещать Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.
5.3.13. Осуществлять использование земельного Участка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории города Сочи.

5.3.14. Осуществлять мероприятия по рекультивации земельного Участка, в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.
5.3.15. При использовании Участка соблюдать требования, предусмотренные Правилами благоустройства и санитарного содержания территории города Сочи. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном законом порядке.

5.3.16. Осуществлять строительство исключительно на основании и в соответствии с разрешением на строительство.
5.3.17. Выполнять, согласно требованиям соответствующих служб, условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспричинно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятия, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

5.3.18. Не нарушать права и законные интересы землепользователей смежных земельных участков.

5.3.19. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель.

5.3.20. В десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении почтовых реквизитов (юридического и фактического адреса, организационно-правовой формы, наименования, банковских и почтовых реквизитов и т.п.) посредством направления новых реквизитов в адрес Арендодателя заказным письмом с уведомлением. При отсутствии такового уведомления документы, связанные с исполнением Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.

5.3.21. В случае исключения Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц либо Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей), направить Арендодателю в десятидневный срок письменное уведомление об этом с приложением копий документов об исключении Арендатора из Единого государственного реестра юридических лиц или Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

5.3.22. В трехдневный срок с момента государственной регистрации Договора предоставить Арендодателю сведения о регистрации.

5.3.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду Участка, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору, либо

должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Участка или передаче Участка в аренду.

6.1.1. За нарушение сроков, указанных в пунктах 5.3.2. - 5.3.4. настоящего Договора, стороны пришли к соглашению об ответственности Арендатора в виде уплаты Арендодателю пени из расчета 0,05 % от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

6.1.2. За просрочку исполнения Арендатором обязанности, указанной в пунктах 5.3.2., 5.3.3. настоящего Договора, на срок более 3 (трех) месяцев стороны пришли к соглашению об ответственности Арендатора в виде уплаты Арендодателю штрафа в однократном размере годовой арендной платы.

6.1.3. За просрочку исполнения Арендатором обязанности, указанной в п. 5.3.4. настоящего Договора, на срок более 3 (трех) месяцев стороны пришли к соглашению об ответственности Арендатора в виде уплаты Арендодателю штрафа в трехкратном размере годовой арендной платы.

6.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору, установленных в п. 3.3 настоящего Договора Арендатор уплачивает арендодателю пени из расчета 0,05% от размера неисполненной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

6.3. За нарушение сроков освоения Участка, установленных настоящим Договором, Арендатору начисляется неустойка в размере 50 % от суммы годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона.

6.4. Уплата пени и неустойки, в связи с нарушением условий настоящего Договора, а также наложение штрафа уполномоченными органами и должностными лицами, в связи с нарушениями действующего законодательства Российской Федерации, не освобождает Арендатора от обязанности их уплаты.

6.5. По истечении срока настоящего Договора все здания, сооружения, постройки и иные объекты, введенные без соответствующей разрешительной документации и согласия арендодателя, переходят в собственность арендодателя.

6.6. Форс-мажорные обстоятельства. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия непреодолимой силы: наводнения, землетрясения, оползня и других стихийных бедствий, а также войн. В случае действия вышеуказанных обстоятельств свыше двух месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий договор. Время доказывания наступления форс-мажорных обстоятельств ложится на сторону, которая требует освобождения от ответственности вследствие их наступления.

6.7. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора Арендатор уплачивает арендную плату в двукратном размере за все время просрочки.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Споры, возникшие при исполнении Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. Споры, которые не удалось решить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прекращение действия Договора

8.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в подпункте 2.2 пункта 2 настоящего Договора.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

8.3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

8.4. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков при следующих признаниях сторонами существенных нарушений Договора:

- просрочка исполнения Арендатором обязанностей, установленных пунктами 5.3.2. – 5.3.4. настоящего Договора, на срок более 3 (трех) месяцев;
- использование земельного участка в целях, не предусмотренных настоящим Договором;
- использование способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;
- невыполнение мероприятий по рекультивации земельного участка, в порядке, определенном Правительством Российской Федерации;
- невыполнение обязанностей по приведению земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- однократное нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором;
- неисполнение либо ненадлежащее исполнение любого из обязательств, предусмотренных настоящим Договором;
- в иных случаях, предусмотренных законом или иными правовыми актами (включая, но не ограничиваясь) является существенным нарушением условий настоящего Договора и является основанием для его досрочного расторжения по инициативе Арендодателя.

9. Порядок внесения изменений в Договор

9.1. Изменения и дополнения к Договору оформляются в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. В случае отказа или уклонения одной из Сторон от подписания дополнительного соглашения к Договору, спор разрешается в порядке, установленном пунктом 7 настоящего Договора.

10. Заключительные положения

10.1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу и передается:

- 1 экземпляр – Арендатору;
- 2 экземпляра – Арендодателю;
- 1 экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию.

Приложение к договору.

1. Кадастровый паспорт земельного участка (копия или подлинник).
2. Протокол о результатах аукциона.

Арендатор: _____ Реквизиты сторон
Арендодатель: _____

За Арендатора _____ Подпись сторон:
М.П. _____ За Арендодателя _____

М.П.

М.П.



В.А. Пермяков

Директор департамента муниципальной службы и кадровой политики администрации города Сочи