УТВЕРЖДЕНА

постановлением

администрации

муниципального

образования

городской округ

город-курорт Сочи

Краснодарского края

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_

**ТИПОВАЯ ФОРМА ДОГОВОРА**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ**

**В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА,**

**ЗАКЛЮЧАЕМОГО ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АУКЦИОНА**

**Российская Федерация, Краснодарский край, муниципальное образование**

**городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края**

№ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года

Муниципальное образование городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента имущественных отношений администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает на условиях Договора земельный участок из земель (категория земель) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым номером\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с видом разрешенного использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Участок).
  2. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, которая является неотъемлемой частью Договора.
  3. Участок предоставляется для строительства:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект).
  4. Указанный в пункте 1.1 Договора Участок считается переданным Арендатору с момента заключения Договора, без составления акта приема-передачи.
  5. Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору.
  6. Фактическое состояние Участка соответствует условиям Договора, целевому назначению Участка и известно Арендатору.
  7. Возведение (новых) зданий, строений, сооружений, а также реконструкция и изменение функционального назначения существующих объектов капитального строительства (зданий, строений, сооружений, объектов, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие) без получения соответствующей разрешительной документации не допускается.
  8. Вид разрешенного использования Участка не подлежит изменению.

**2. Срок действия Договора**

2.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

2.2. Срок действия договора устанавливается до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

2.3. Окончание срока действия 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. № \_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

3.2. Сумма задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. засчитывается в счет годовой арендной платы за первый год использования Участка.

3.3. Сумма за первый платежный период (квартал текущего года), за вычетом внесенного задатка, в размере \_\_\_\_\_\_ руб. должна поступить от Арендатора в течение пяти рабочих дней с момента заключения Договора.

3.4. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы с момента заключения Договора за каждый день фактического использования и вносится Арендатором ежеквартально не позднее 10 числа последнего месяца квартала, а за IV квартал – до 10 ноября текущего года. Внесение арендной платы по Договору осуществляется отдельным платежным документом за каждый квартал. Оплата одним платежным документом по нескольким договорам не допускается.

3.5. Арендная плата и пеня вносится путем перечисления по следующим реквизитам:

Получатель:

Управление Федерального казначейства по Краснодарскому краю (Департамент имущественных отношений администрации муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края);

ИНН получателя 2320034940, КПП 232001001;

номер казначейского счета: 03100643000000011800;

номер банковского счета, входящего в состав единого казначейского счета (ЕКС) 40102810945370000010;

банк получателя: Южное ГУ Банка России/УФК по Краснодарскому краю г. Краснодар;

БИК ТОФК: 010349101;

КБК 92111105024040000120;

ОКТМО 03726000;

КБК пени 92111690040040000140.

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

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

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

**4. Права и обязанности Арендодателя**

* 1. *Арендодатель имеет право:*

4.1.1. Если иное не установлено законом, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае следующих существенных нарушений его условий:

- в случае нарушения сроков внесения арендной платы, предусмотренных пунктом 3.3. Договора;

- двукратное нарушение сроков внесения арендной платы, предусмотренных пунктом 3.4. Договора;

- использование Участка в целях, не предусмотренных Договором;

-использование Участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;

-невыполнение обязанностей по приведению Участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- неисполнение либо ненадлежащее исполнение любого из обязательств, предусмотренных Договором;

- в иных случаях, предусмотренных законом или иными правовыми актами.

4.1.2. 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.

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

* 1. *Арендодатель обязан:*
     1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.
     2. Передать 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.

**5. Права и обязанности Арендатора**

* 1. *Арендатор имеет право:*
     1. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования, с соблюдением строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов, и условий Договора.
     2. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения, в том числе некапитальные, в соответствии с целевым назначением Участка и его разрешенным использованием, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.
     3. Использовать 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 Договора.
     4. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации.
     5. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.
     6. Передавать арендованный Участок в субаренду в пределах срока Договора только с согласия Арендодателя.

*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, правила благоустройства.

5.2.3. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешенного использования Участка и целей предоставления, указанных в пункте 1.3 Договора.

5.2.4. Передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе передавать арендные права в залог, если иное не установлено законом.

*5.3. Арендатор обязан:*

* + 1. До истечения срока действия Договора, с момента заключения Договора, выполнить:

- инженерные изыскания Участка;

- осуществить архитектурно-строительное проектирование на Участке;

- осуществить строительство зданий и сооружений.

5.3.2. В полном объеме выполнять все условия Договора.

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

5.3.4. В течение 2 (двух) дней после оплаты арендной платы представить Арендодателю копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.

5.3.5. Использовать Участок в соответствии с целями предоставления и видом разрешенного использования, указанным в разделе 1 Договора, а также градостроительными регламентами.

5.3.6. Осуществлять использование Участка в соответствии с режимом зон с особыми условиями использования территории.

5.3.7. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.

5.3.8. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, и устранить за свой счет изменения, произведенные на Участке, без согласия Арендодателя, по его первому письменному требованию (предписанию).

5.3.9. Возмещать Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.

5.3.10. Осуществлять использование Участка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории города Сочи, правилами благоустройства.

5.3.11. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном законом порядке.

5.3.12. Осуществлять строительство исключительно на основании и в соответствии с разрешением на строительство, либо уведомлением о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

5.3.13. Выполнять, согласно требованиям соответствующих служб, условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, беспрепятственно допускать на Участок соответствующие службы для производства работ, связанных с их ремонтом, обслуживанием и эксплуатацией, не допускать занятие, в том числе временными сооружениями, коридоров инженерных сетей и коммуникаций, проходящих через Участок.

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

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

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

5.3.17. 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.

5.3.18. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.

**6. Ответственность Сторон**

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

6.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору, установленных в пунктах 3.3 и 3.4 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от размера невнесенной арендной платы за каждый день просрочки платежа.

6.3. В случае установленного факта нецелевого использования земельного участка стороны пришли к соглашению об ответственности Арендатора в виде уплаты Арендодателю штрафа в 10-кратном размере арендной платы.

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

6.5. В случае несвоевременного освобождения Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора, Арендатор уплачивает арендную плату за все время использования Участка после прекращения действия Договора.

**7. Форс-мажорные обстоятельства**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия непреодолимой силы: наводнения, землетрясения, оползня и других стихийных бедствий, а также войн.

7.2. В случае действия непреодолимой силы свыше двух месяцев, стороны вправе расторгнуть Договор.

7.3. Бремя доказывания наступления форс-мажорных обстоятельств ложится на сторону, которая требует освобождения от ответственности вследствие их наступления.

**8. Рассмотрение и урегулирование споров**

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

8.2. Споры, которые не удалось решить путем переговоров, разрешаются в суде по месту расположения Участка (для физических лиц) и в Арбитражном суде Краснодарского края (для юридических лиц).

**9. Прекращение действия Договора**

9.1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в пункте 2.2. Договора.

9.2. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

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

9.4. Арендодатель вправе, если иное не установлено законом, потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков при следующих признанных сторонами существенных нарушений Договора:

- использование Участка в целях, не предусмотренных Договором;

- использование способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;

- невыполнение обязанностей по приведению Участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- нарушение срока внесения суммы за первый платежный период (квартал текущего года), указанной в пункте 3.3. Договора.

- двукратное нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором;

- неисполнение либо ненадлежащее исполнение любого из обязательств, предусмотренных Договором;

- в иных случаях, предусмотренных законом или иным правовыми актами.

9.5. Договор считается расторгнутым в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в случаях, указанных в пункте 4.1.1 Договора, с даты получения Арендатором Уведомления об отказе от Договора в одностороннем порядке.

9.6. При прекращении срока действия договора или его расторжении Арендатор обязан передать Арендодателю Участок в состоянии и качестве не хуже первоначального без каких-либо иных документов по передаче имущества, освободив его в срок не более трех дней.

**10. Порядок внесения изменений в Договор**

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

10.2. В случае отказа или уклонения одной из Сторон от подписания дополнительного соглашения к Договору, спор рассматривается в порядке, установленном разделом 8 Договора.

**11. Заключительные положения**

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

11.2. Государственная регистрация Договора возлагается на Арендодателя.

11.3. Расходы, связанные с изменениями и дополнениями к Договору возлагаются на Арендатора.

11.3. Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу и передается:

- 1 экземпляр – Арендатору;

- 2 экземпляра – Арендодателю;

- 1 экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение к Договору:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (копия или подлинник);

2. Протокол о результатах аукциона.

Реквизиты сторон

Арендатор: Арендодатель:

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

Подписи сторон:

За Арендатора За Арендодателя

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

м.п. м.п.

Директор департамента имущественных

отношений администрации

муниципального образования

городской округ город-курорт Сочи

Краснодарского края В.В. Шингирий