**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 имущественных отношений администрации города Сочи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании постановления Главы города Сочи от 08.05.2007 года № 626 «О делегировании полномочий комитету 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. 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., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с видом разрешенного использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Участок).
  2. Границы Участка обозначены в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, которая является неотъемлемой частью настоящего Договора.
  3. Участок предоставляется для строительства:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект).
  4. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора Участок считается переданным Арендатору с момента заключения настоящего Договора, без составления акта приема-передачи.
  5. Настоящий Договор является единственным документом, подтверждающим передачу Участка от Арендодателя Арендатору.
  6. Фактическое состояние Участка соответствует условиям настоящего Договора, целевому назначению Участка и известно Арендатору.
  7. Возведение (новых) строений, а также реконструкция и изменение функционального назначения существующих зданий и сооружений без получения соответствующей разрешительной документации не допускается.

**2. Срок действия Договора**

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

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

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. № \_\_\_ 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) в размере \_\_\_\_\_\_ руб. должна поступить от Арендатора в течение пяти дней с момента заключения настоящего Договора.

3.4. Арендная плата исчисляется от размера годовой арендной платы с момента заключения настоящего 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 настоящему 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 города Сочи);

ИНН получателя 2320034940, КПП 232001001;

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

банк получателя: Южное ГУ Банка России;

БИК банка получателя: 040349001;

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 настоящего 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 настоящего Договора в случае следующих существенных нарушений его условий:

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

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

- использование Участка в целях, не предусмотренных настоящим 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 настоящим 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 настоящего Договора.

* 1. *Арендодатель обязан:*
     1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего 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.

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

**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 настоящего 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 настоящего Договора.
     4. Требовать досрочного расторжения настоящего 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 собственника Участка.
  2. *Арендатор не вправе:*
     1. Нарушать существующий водоток и менять поперечный профиль Участка без разрешения уполномоченных органов.
     2. Нарушать правила землепользования и застройки на территории города Сочи, правила благоустройства.
     3. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешенного использования Участка и целей предоставления, указанных в пункте 1.3 Договора.
     4. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе передавать арендные права в залог, если иное не установлено законом.
  3. *Арендатор обязан:*
     1. До истечения срока действия Договора, с момента заключения настоящего Договора, выполнить:

- инженерные изыскания Участка, письменно уведомив Арендодателя о выполнении данной обязанности;

- осуществить архитектурно-строительное проектирование на Участке, письменно уведомив Арендодателя о выполнении данной обязанности;

- осуществить строительство зданий и сооружений, уведомив письменно Арендодателя о выполнении данной обязанности.

5.3.2. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.

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

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

* + 1. Осуществлять использование Участка в соответствии с режимом зон с особыми условиями использования территории.
    2. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.
    3. 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).
    4. Возмещать Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.
    5. Осуществлять использование Участка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории города Сочи, правилами благоустройства.
    6. Осуществлять мероприятия по рекультивации Участка, в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.
    7. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном законом порядке.
    8. 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.
    9. 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.
    10. Не нарушать права и законные интересы землепользователей смежных земельных участков.
    11. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель.
    12. 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 настоящего Договора, направляются по последнему известному Арендодателю адресу Арендатора и считаются доставленными.
    13. 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.
    14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего 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.

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

6.3. 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 освобождают Арендатора от обязанности их устранения.

6.4. В случае несвоевременного освобождения Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия настоящего 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 настоящему 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 настоящий 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 настоящего 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), а также в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Прекращение действия Договора**

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

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно, по соглашению Сторон.

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

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

- невыполнение мероприятий по рекультивации Участка, в порядке, определенном Правительством Российской Федерации;

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

- двукратное нарушение сроков внесения арендной платы, установленных Договором;

- неисполнение либо ненадлежащее исполнение любого из обязательств, предусмотренных настоящим 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 п. 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 настоящему Договору оформляются в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

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

**11. Заключительные положения**

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

11.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также изменения и дополнения к нему возлагаются на Арендатора.

11.3. Настоящий 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 (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 города Сочи И.А. Петухова