Приложение 4 к конкурсной документации

Форма N 1

ДОГОВОР

аренды земельного участка для строительства N \_\_\_\_\_\_

г. Пермь "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

 Департамент земельных отношений администрации города Перми, именуемый в

дальнейшем Арендодатель, в лице начальника департамента земельных отношений

администрации города Перми \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

Положения о департаменте земельных отношений администрации города Перми,

утвержденного решением Пермской городской Думы от 12 сентября 2006 г.

N 210, распоряжения администрации города Перми от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_, с

одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем

Арендатор, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны заключили настоящий договор

на следующих существенных условиях:

 I. Предмет договора

 1.1. На основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_

Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование на

условиях аренды земельный участок, имеющий кадастровый номер

59:01:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенный на землях

населенных пунктов и находящийся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(далее - земельный участок), под (для) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в границах,

указанных на прилагаемой к договору выписке из государственного кадастра

недвижимости, и в качественном состоянии как он есть (приложение 1 к

настоящему договору).

 1.2. Разрешенный вид использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Изменение разрешенного вида использования земельного участка осуществляется

в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Лица, выступающие на стороне Арендатора по настоящему договору, являются солидарными должниками перед Арендодателем в отношении обязательств, возникающих у Арендатора из настоящего договора. Лица, выступающие на стороне Арендатора, являются солидарными кредиторами Арендодателя в отношении обязательств, возникающих у Арендодателя из настоящего договора [<\*>](#Par34).

--------------------------------

<\*> Применяется в случае заключения договора с множественностью лиц на стороне Арендатора.

II. Права и обязанности Арендодателя

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. осуществлять контроль за использованием земельного участка, предоставленного в аренду;

2.1.2. взыскать в установленном порядке не внесенные в срок арендную плату и пени;

2.1.3. требовать досрочного расторжения договора при использовании земельного участка не по целевому назначению и(или) не в соответствии с разрешенным видом использования, предусмотренным [пунктом 1.2](#Par29) настоящего договора, применительно к территориальной зоне, в которой расположен арендуемый земельный участок, а также при использовании способами, приводящими к его порче, в случае нарушения Арендатором других условий договора;

2.1.4. передать другому лицу право требования уплаты задолженности по арендной плате без согласия Арендатора;

2.1.5. на беспрепятственный доступ на территорию используемого земельного участка с целью его осмотра на соблюдение условий договора;

2.1.6. на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

2.1.7. вносить изменения и дополнения в договор при изменении действующего законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих соответствующие правоотношения, в одностороннем порядке.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. выполнять в полном объеме все условия договора;

2.2.2. передать Арендатору земельный участок в состоянии, соответствующем условиям договора, в течение пяти дней с момента заключения договора, если участок не был передан до заключения договора;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и законодательству Российской Федерации;

2.2.4. ежегодно направлять уведомление о размере арендной платы с указанием реквизитов для перечисления с учетом пункта 4.6 настоящего договора;

2.2.5. по окончании срока действия договора, предусмотренного [пунктом 4.1](#Par82) настоящего договора, направить уведомление о прекращении договора с актом приема-передачи земельного участка.

III. Права и обязанности Арендатора

3.1. Арендатор имеет право:

3.1.1. использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования;

3.1.2. в соответствии с утвержденным проектом, оформив разрешение на строительство в установленном порядке, в случае если это предусмотрено законодательством, возводить на земельном участке здания, сооружения и иные объекты недвижимости (в дальнейшем именуемые "Улучшения");

3.1.3. досрочно при отсутствии необходимости использования земельного участка расторгнуть договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней уведомление об этом Арендодателю и возвратив земельный участок по акту приема-передачи в состоянии не хуже первоначального и пригодном для дальнейшего использования.

3.2. Арендатор обязан:

3.2.1. выполнять в полном объеме все условия договора, в том числе своевременно и в полном объеме вносить арендную плату;

3.2.2. обеспечить выполнение строительства в установленные сроки;

3.2.3. использовать земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования;

3.2.4. за свой счет зарегистрировать договор аренды и установленные ограничения в использовании земельного участка в регистрирующем органе в течение месяца со дня подписания настоящего договора;

3.2.5. в течение 2 месяцев со дня подписания договора представить сведения о регистрации договора в установленном порядке;

3.2.6. не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик земельного участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города;

3.2.7. обеспечивать Арендодателю, представителям органов контроля за использованием и охраной земель, представителям департамента земельных отношений администрации города Перми и департамента градостроительства и архитектуры администрации города Перми свободный доступ на земельный участок в целях его осмотра на соблюдение условий договора;

3.2.8. выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и тому подобного, обеспечивать доступ на земельный участок в связи с необходимостью их ремонта и обслуживания, а также для проведения геодезических, геологоразведочных, землеустроительных и иных работ, исследований и изысканий в проведении этих работ;

3.2.9. не приступать к строительству до получения разрешения на строительство в установленном порядке в случае, если это предусмотрено законодательством;

3.2.10. не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по договору имущественных прав, в том числе переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, уступки прав и обязанностей третьим лицам, внесение права аренды участка или его части в уставный капитал юридических лиц и другое), без письменного согласия Арендодателя (в случаях заключения настоящего договора на срок не более пяти лет);

3.2.11. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении участка в связи с окончанием срока договора и не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней при его досрочном освобождении;

3.2.12. по окончании срока действия договора или при его расторжении освободить занимаемый участок не позднее трех дней после окончания действия настоящего договора;

3.2.13. при прекращении договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю участок в том состоянии, в котором он его получил, на основании акта приема-передачи земельного участка;

3.2.14. в случае изменения адреса или иных реквизитов, а также в случае принятия решения о прекращении деятельности Арендатора в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;

3.2.15. уведомить Арендодателя об изменении вида разрешенного использования земельного участка для внесения соответствующих изменений в договор аренды [<\*\*>](#Par76);

--------------------------------

<\*\*> Применяется в случае заключения договора по результатам торгов, если документацией по проведению торгов это право предусмотрено.

3.2.16. не нарушать права других землепользователей и арендаторов.

IV. Срок действия договора и арендная плата

4.1. Настоящий договор заключается с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ по "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_.

4.2. Арендная плата, действующая в течение 20\_\_\_ года, устанавливается в размере, указанном в приложении 2 к настоящему договору, и составляет в год \_\_\_\_\_\_\_ (сумма прописью) руб., а в дальнейшем - в размере, указанном в уведомлении Арендатору о перерасчете арендной платы в соответствии с [пунктом 4.5](#Par88) настоящего договора.

4.3. Для Арендатора - юридического лица (физического лица - в отношении земельных участков, предоставленных для осуществления коммерческой деятельности) арендная плата вносится ежеквартально равными долями от указанной в [пункте 4.2](#Par83) настоящего договора суммы не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября текущего года.

Для Арендатора - физического лица арендная плата, указанная в [пункте 4.2](#Par83) настоящего договора, вносится единовременным платежом не позднее 15 сентября текущего года.

По договорам, подписанным в текущем финансовом году, срок уплаты по которым наступает: после 15 сентября для физических лиц, после 15 ноября для юридических лиц, - платеж вносится до 10 января следующего года.

4.4. Арендная плата исчисляется помесячно с "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ и вносится в сроки, указанные в [пункте 4.3](#Par84) настоящего договора.

4.5. В случае централизованного изменения цен и тарифов, сроков уплаты, изменения методики расчетов арендных платежей, изменения нормативной цены на землю на основе оценочного зонирования территории, кадастровой стоимости, базовых ставок арендной платы, а также изменения нормативных актов Российской Федерации, Пермского края, города Перми, регулирующих исчисление размера арендной платы, вида деятельности Арендатора Арендодатель вправе изменить размер арендной платы, сроки уплаты в бесспорном и одностороннем порядке.

4.6. Арендодатель уведомляет Арендатора об изменении арендной платы официальным извещением с указанием реквизитов для перечисления денежных средств. В случае неполучения уведомления до 1 апреля каждого финансового года Арендатор обращается в адрес Арендодателя самостоятельно.

4.7. За каждый день задержки внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 1/360 действующей в расчетный период ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, от величины недоимки арендной платы за каждый день просрочки.

4.8. Неиспользование участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы в установленные сроки.

4.9. В случае возникновения у Арендатора права собственности на земельный участок до 15-го числа месяца (включительно) арендная плата начисляется только за предшествующий месяц, при возникновении права собственности на земельный участок после 15-го числа месяца арендная плата начисляется за весь текущий месяц.

V. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий договора Арендодатель вправе расторгнуть договор в установленном законом и(или) договором порядке.

5.2. В случае обнаружения Арендодателем самовольных построек или иных нарушений использования участка таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а участок приведен в первоначальное состояние за счет Арендатора в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

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

5.4. Взаимоотношения и ответственность сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством.

Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, рассматриваются в установленном законом порядке.

VI. Изменение, расторжение, прекращение и продление договора

6.1. Все вносимые какой-либо из сторон предложения о внесении дополнений или изменений в условия настоящего договора рассматриваются сторонами в установленном порядке и оформляются соглашениями (кроме условий по [пунктам 4.2](#Par83)-[4.5](#Par88) настоящего договора) в той же форме, что и настоящий договор.

6.2. Договор подлежит досрочному расторжению в одностороннем порядке, а участок - освобождению по требованию Арендодателя в следующих случаях, признаваемых сторонами существенными нарушениями условий настоящего договора:

в случае невнесения двух раз подряд (в том числе внесения не в полном объеме) Арендатором арендной платы в срок, установленный [пунктом 4.3](#Par84) настоящего договора, независимо от ее последующего внесения;

при использовании участка (в целом или частично) не в соответствии с видом разрешенного использования, а равно изменение вида разрешенного использования Арендатором не в соответствии с действующим законодательством;

при ухудшении Арендатором состояния участка, подтвержденного документами, выданными уполномоченными органами.

Расторжение настоящего договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки, предусмотренной настоящим договором.

6.3. Арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по договору обязательства, по истечении срока договора аренды земельного участка имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка.

Заключение нового договора возможно в соответствии с действующим земельным законодательством.

6.4. Договор считается прекращенным с момента государственной регистрации перехода права собственности к Арендатору на земельный участок, являющийся предметом настоящего договора.

VII. Субаренда

7.1. Арендатор вправе передавать арендуемый земельный участок (его часть) в субаренду только с письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев, установленных законом.

7.2. Обязательным условием разрешения на передачу в субаренду участка (его части) является его формирование в установленном порядке и отсутствие задолженности Арендатора по арендной плате.

7.3. Арендатор представляет Арендодателю экземпляр договора субаренды. В случае если настоящий договор подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке, Арендатор представляет Арендодателю экземпляр договора субаренды после его регистрации. Арендатор письменно уведомляет Арендодателя в случае внесения изменений в договор субаренды (изменений площади земельного участка, его конфигурации, смены юридического адреса субарендатора, сроков договора субаренды, переуступки прав по договору субаренды и так далее).

7.4. При досрочном прекращении действия настоящего договора договор субаренды прекращает свое действие. При прекращении настоящего договора субарендатор не имеет права на заключение с Арендодателем договора аренды на земельный участок, находившийся в его пользовании в соответствии с договором субаренды.

7.5. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о досрочном расторжении договора субаренды в пятидневный срок.

7.6. Договор субаренды земельного участка подлежит регистрации в регистрирующем органе, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

VIII. Дополнительные условия договора

8.1. Настоящий договор прекращает свое действие в случае ликвидации Арендатора - юридического лица и смерти Арендатора - физического лица, за исключением случаев строительства, осуществляемого в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и наследования прав и обязанностей по договору в пределах срока его действия.

8.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения настоящего договора.

8.3. При досрочном расторжении настоящего договора по инициативе одной из сторон, а также в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Арендатором своих обязательств ликвидация улучшений, произведенных на данном земельном участке, осуществляется за счет Арендатора.

8.4. Контроль за выполнением условий договора осуществляют департамент земельных отношений администрации города Перми и департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми.

IX. Особые обстоятельства

9.1. Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) и такие, как военные действия и тому подобное, препятствующие одной из сторон исполнять свои обязательства по настоящему договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

9.2. Об этих обстоятельствах каждая из сторон обязана немедленно, не позднее 20 дней после наступления случая форс-мажора, военных действий и тому подобного, письменно известить об этом другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным государственным органом.

Несвоевременное извещение о наступлении форс-мажора, военных действий и тому подобного лишает соответствующую сторону права ссылаться в дальнейшем на указанные выше обстоятельства.

9.3. При продолжительности особых обстоятельств, делающих невозможным выполнение условий настоящего договора, свыше 6 (шести) месяцев каждая из сторон вправе прекратить действие договора немедленно после письменного уведомления другой стороны.

X. Вступление договора в силу

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в регистрирующем органе, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Условия настоящего договора распространяются на отношения, возникшие между сторонами до заключения договора с \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

10.2. Настоящий договор составлен на \_\_\_\_ листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Подписанные договоры и приложения к ним хранятся по одному экземпляру у Арендодателя, Арендатора и в регистрирующем органе.

XI. Приложения

Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

акт приема-передачи земельного участка;

расчет арендной платы на текущий год;

правовой акт администрации города Перми о предоставлении земельного участка (распоряжение, постановление, приказ);

выписка из государственного кадастра недвижимости.

XII. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Арендодатель Арендатор

Департамент земельных отношений

администрации города Перми \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

614000, г. Пермь, юридический адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ул. Сибирская, 15, почтовый адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 в банке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Все извещения, повестки и сообщения, направленные по указанному в настоящем пункте почтовому адресу Арендатора, считаются законно врученными, ему известными.

За Арендодателя За Арендатора

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

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П. Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П.