**ДОГОВОР**

**аренды земельного участка**

**(примерная форма)**

|  |  |
| --- | --- |
| «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. | № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Арендодатель:** **Департамент имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска** в лице  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, действующего на основании положения о Департаменте имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска, утвержденного решением Якутской городской Думы №РЯГД-46-9 от 14.06.2012 г., распоряжения Окружной администрации г. Якутска №1471р от 21.08.2013 г., с одной стороны и **Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** с другой стороны,  заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. *Арендодатель* предоставляет, а *Арендатор* принимает в аренду земельный участок из земель \_\_\_\_\_\_\_ под кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся по адресу: ***РС(Я), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, площадью \_\_\_\_\_\_\_кв.м. ***(\_\_\_\_\_\_кв.м.)***, именуемый в дальнейшем «Участок».
   2. Участок предоставляется для использования

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Вид разрешенного использования | Код целевого назначения участка | Площадь участка  (кв. м.) |
| 1 |  |  |  |

Приведенное описание вида разрешенного использования является окончательным. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора не допускается.

1. **Срок действия договора и арендная плата**

Срок действия Договора устанавливается с ***«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.*** по ***«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.,*** согласно п. 9 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ.

В случае образования земельного участка (или нескольких земельных участков) путем раздела, объединения из земельного участка указанного в пункте 1.1 настоящего договора – исходный земельный участок, срок договора аренды не должен превышать срока действия настоящего договора аренды земельного участка, являющегося исходным.

* 1. На основании пункта 16 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации ежегодный размер арендой платы составляет \_\_\_\_\_ рублей, согласно протокола аукциона на право заключения договора аренды земельного участка №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_, которая является неотъемлемой частью настоящего договора (приложение № 3).
  2. Внесение арендной платы, указанной в пункте 2.3 настоящего договора за земельный участок указанный в пункте 1.1 настоящего договора осуществляется с момента подписания акта приема-передачи Участка, и вносится арендатором 2 раза в год равными долями не позднее 15 апреля и 15 октября физическими лицами, и 4 раза в год не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября и 15 декабря – юридическими лицами.
  3. В случае изменения сроков внесения арендной платы, банковских реквизитов внесения платы за землю, ставок арендной платы уведомление Арендаторов производится через средства массовой информации.
  4. Сроки внесения арендных платежей за землю может пересматриваться *Арендодателем* в одностороннем порядке при изменении действующего законодательства и нормативных актов и/или методики расчета арендной платы, устанавливающих размер арендной платы, а также при изменении индекса инфляции, но не чаще одного раза в год, уведомление арендаторов производится через СМИ.
  5. В случае образования земельного участка (или нескольких земельных участков) путем раздела, объединения из земельного участка указанного в пункте 1.1 настоящего договора, размер годовой арендной платы на образованные земельные участки определяются путем пропорционального деления годовой арендной платы, указанной в пункте 2.2 настоящего договора на образованные земельные участки.

1. **Права и обязанности арендатора**
   1. *Арендатор* имеет право:
      1. Использовать земельный участок в соответствии с условиями, указанными в п. 1.2 настоящего Договора.
      2. Возводить сооружения, необходимые для своей хозяйственной деятельности, при наличии утвержденного в установленном порядке проекта строительства и разрешения на строительство, выданного уполномоченным структурным подразделением Окружной администрации города Якутска.
      3. Передавать в пределах срока действия Договора свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе передавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, а также передавать земельный участок (часть земельного участка) в субаренду в случаях, если срок Договора составляет менее 5 лет – только с письменного согласия *Арендодателя*; в случаях, если срок Договора составляет более 5 лет – при условии уведомления *Арендодателя.*
   2. *Арендатор* обязан:
      1. Эффективно использовать находящийся в аренде земельный участок в соответствии с целевым назначением.
      2. Не допускать ухудшения экологической и санитарной обстановки на арендуемом земельном участке.
      3. Соблюдать специально установленный режим использования земель.
      4. Не нарушать прав других землепользователей.
      5. Возмещать в полном объеме *Арендодателю* и смежным землепользователям убытки, включая упущенную выгоду, понесенные в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки, в результате хозяйственной деятельности *Арендатора*.
      6. На прилегающей к земельному участку территории соблюдать правила благоустройства, обеспечения чистоты и порядка.
      7. Своевременно вносить арендные платежи в установленные настоящим договором сроки.
      8. После окончания срока действия договора *Арендатор* обязан передать Участок *Арендодателю* в состоянии и качестве не хуже первоначального, с учетом нормального износа.
      9. Обеспечить *Арендодателю* и органам государственного контроля свободный доступ на Участок для его осмотра и проверки соблюдения договорных условий.
      10. В случае изменения адреса или банковских реквизитов в 10-дневный срок направить *Арендодателю* уведомление об этом.
      11. В случае прекращения деятельности или реорганизации предприятия, учреждения, организации, *Арендатор* или его правопреемник после ликвидации, реорганизации в 10-дневный срок должен направить *Арендодателю* письменное уведомление об этом с заявкой на оформление новых документов, удостоверяющих право на участок или заявление об отказе.
      12. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
      13. В случаях, если срок Договора составляет более 5 лет, уведомлять *Арендодателя* о передаче своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу, в том числе передавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, а также передавать земельный участок (часть земельного участка) в субаренду.
      14. Не позднее 30 календарных дней с момента подписания зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РС (Я), в случае, если срок аренды земельного участка составляет более 1 года, и предоставить один экземпляр копии договора аренды земельного участка с отметкой о государственной регистрации *Арендодателю*.
      15. 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, и передать Участок *Арендодателю* по акту приема-передачи в состоянии не хуже первоначального.
      16. В случае продажи здания находящегося на праве собственности у *Арендатора* на арендуемом земельном участке, *Арендатор* обязан в течении 5 дней уведомить *Арендодателя* о продаже здания с приложением документов подтверждающих переход права собственности на здание другому лицу.
      17. В случае, если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту, в целях обеспечения безопасности.

1. **Права и обязанности Арендодателя**
   1. *Арендодатель* имеет право:
      1. В случае изменения действующего законодательства и нормативных актов в одностороннем порядке вносить в Договор необходимые изменения и уточнения, уведомив об этом *Арендатора*.
      2. Беспрепятственно посещать и обследовать земельный участок на предмет соблюдения земельного законодательства.
      3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки, в результате хозяйственной деятельности *Арендатора*.
   2. *Арендодатель* обязан:
      1. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность *Арендатора*, если она не противоречит условиям *Договора*.
      2. В случае ликвидации, реорганизации юридического лица до истечения срока аренды перезаключить Договор аренды с его правопреемником.
2. **Ответственность по договору**
   1. За невыполнение одного из условий, указанных в п. 3.2. договора, *Арендатор* привлекается к административной ответственности в соответствии со ст. ст. 8.1., 8.2., 8.6., 8.7., 8.8. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, уплачивает штраф в соответствии с действующим законодательством.
   2. В случае неуплаты в установленные сроки арендной платы по договору, *Арендатор* выплачивает *Арендодателю* пени в размере 0,7 % от месячного начисления арендной платы за каждый календарный день просрочки.
   3. В случае нарушения *Арендатором* условий указанных п. 1.2 настоящего Договора, *Арендатор* оплачивает договорную неустойку в двукратном размере от годового начисления указанного в п. 2.1 Договора.
   4. *Арендодатель* не отвечает за недостатки предоставленного в аренду земельного участка, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны *Арендатору*, в том числе из аукционной документации, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра указанных в пункте 8.1 Договора.
   5. *Арендатор* признается недобросовестным в случае невнесения им арендной платы более двух сроков подряд, систематического (более двух раз) внесения арендной платы не в полном размере, определенном Договором.

Сведения о недобросовестном Арендаторе публикуются Арендодателем на официальном сайте Окружной администрации города Якутска в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

* 1. Ответственность сторон за нарушение обязательств по настоящему договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

1. **Изменение, расторжение, прекращение действия договора**
   1. *Арендодатель* имеет право досрочно в судебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

* неиспользования *Арендатором* земельного участка в течение 1 (одного) года;
* использования Арендатором земельного участка не в соответствии с его видом разрешенного использования предусмотренным п.1.2. Договора;
* невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа (расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и от выплаты неустойки);
* изъятия земельных участков для муниципальных и государственных нужд;
* реквизиции земельных участков;
* предоставления Арендатором Участка в пользование третьим лицам без согласия Арендодателя;
* загрязнения Арендатором участка химическими и радиоактивными веществами производственными отходами и сточными водами, заражения бактериально-паразитическими и карантинными, вредными организмами сверх допустимых норм, а также в иных случаях, предусмотренные земельным законодательством;
* несоблюдения обязанностей, предусмотренных пунктом 3.2. Договора.
  1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а так же в любой срок по соглашению сторон.
  2. Договор аренды земельного участка может быть расторгнут также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

1. **Порядок разрешения споров**
   1. Земельные и иные имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством в судах общей юрисдикции г. Якутска или Арбитражном суде Республики Саха (Якутия), в соответствии с их компетенцией.
2. **Особые условия**
   1. В случае отсутствия акта приема-передачи Участка, как неотъемлемой части Договора, настоящий Договор с момента подписания сторонами имеет силу акта приема-передачи земельного участка.

Стороны подтверждают, что на земельном участке, предоставленном Арендатору, обнаружены следующие недостатки (обременения):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(недостатки (обременения) отсутствуют).

В случае необходимости освобождения земельного участка от сооружений (обременений), указанных в настоящем пункте, с целью использования земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием, такие действия осуществляются арендатором самостоятельно и за свой счет.

* 1. В случае наличия охранных зон сетей инженерно–технического обеспечения, перед началом производства работ по строительству объекта Арендатор, производит вынос существующих сетей с территории земельного участка, согласно техническим условиям, выданных эксплуатирующей организацией.
  2. В случае, если земельный участок полностью или частично является прилегающей территорией к зданию, строению, обеспечить допуск представителей собственника объекта или представителей эксплуатирующей организации, к данному объекту, согласно приложенной схеме.
  3. Сведения о недобросовестных арендаторах не являются конфиденциальной информацией и не могут составлять коммерческую тайну.

1. **Приложения к договору**

Неотъемлемыми частями*Договора* являются следующие приложения:

1. акт приема-передачи *Участка*;
2. обременение правами третьих лиц;
3. распоряжение № \_\_\_\_ дата \_\_\_\_ об организации и проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;
4. протокол аукциона на право заключения договора аренды земельного участка №\_\_\_\_ дата \_\_\_\_\_\_\_;
5. кадастровый паспорт земельного участка.

Настоящий *Договор* составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу и находящихся по одному экземпляру у каждой из сторон, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РС (Я).

1. **Юридические адреса сторон**

***Департамент имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска***

*Арендодатель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Юридический адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***РС(Я),*** ***г. Якутск, пр. Ленина, д. 15***

***40101810100000010002***

Р/с №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кор.счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***049805001***

***1435134280***

БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

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

(подпись) (фамилия, имя, отчество *Арендодателя* либо его представителя)

*Арендатор\_\_\_\_\_\_\_\_*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование предприятия, организации, учреждения, юрид. адрес или фамилия, имя, отчество гражданина,)

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

его паспортные данные: серия, №, дата выдачи, кем выдан и место жительства)

Р/с №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кор.счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

БИК\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОКАТО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.

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

(подпись) (фамилия, имя, отчество *Арендатора* либо его представителя)

|  |
| --- |
| Приложение № 1  к договору аренды земельного участка  № \_\_\_\_/\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г. |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

**земельного участка**

|  |  |
| --- | --- |
|  | г. Якутск |

Арендодатель: Департамент имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска***Начальник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

и **Арендатор** осмотрели на местности земельный участок из земель \_\_\_\_\_\_\_\_, под кадастровым №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): ***РС(Я),*** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, используемый на момент обследования в целях \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , общей площадью  \_\_\_\_\_ кв. м. (далее **Участок**).

По результатам осмотра **Участок** признан пригодным для использования в целях \_\_\_\_\_\_***.***

**Участок** сдал представитель Департамента имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Начальник*** | |  |  |  |  |
| (должность) |  | | М.П. (подпись) |  | (Ф. И. О.) |

**Участок** принял **Арендатор**:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| (должность) |  | М.П. (подпись) |  | (Ф. И. О.) |

Примечания:

1. Настоящий Акт составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу и находящихся по одному экземпляру у каждой из сторон, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РС (Я).

2. Ответственность за состояние Участка ложится на Арендатора.

|  |
| --- |
| Приложение № 2  к договору аренды земельного участка  № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |

**ОБРЕМЕНЕНИЕ ПРАВАМИ ТРЕТЬИХ ЛИЦ**

**Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Адрес земельного участка  *РС(Я), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**Разрешенное использование**  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

**1. Зона санитарной очистки**

**ВНУТРИ ОТВЕДЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ**

**2. Обеспечить доступ для технического обслуживания и ремонта**

|  |  |
| --- | --- |
| по линиям канализации | ***---//---*** |
| по линиям водопровода | ***---//---*** |
| по линиям тепловых сетей | ***---//---*** |
| по линиям электропередач | ***---//---*** |
| по линиям газопровода | ***---//---*** |
| по линиям связи | ***---//---*** |

**3. Запрещается строительство в охранной зоне инженерных сетей. Все работы осуществлять только с разрешения соответствующих инстанций.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Начальник |  | ФИО |