**Проект договора аренды земельного участка**

город Рубцовск

Муниципальное образование городской округ город Рубцовск Алтайского края, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», от имени которого выступает Администрация города Рубцовска Алтайского края, ИНН 2209011079, ОГРН 1022200813656, адрес: Российская Федерация, 658200, Алтайский край, город Рубцовск, проспект Ленина, 130, электронная почта: office@rubtsovsk.org, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и \_\_Наименование юр. или физ. лица \_\_, ИНН, ОГРН, юридический адрес: \_\_(паспорт)\_\_, в лице \_\_для юр. .лиц \_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

1.1. На основании Протокола аукциона от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ №\_\_ о результатах открытого аукциона в электронной форме на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной (до разграничения) или муниципальной собственности для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по Лоту №\_\_ , Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. По настоящему Договору передается земельный участок категории земель населенных пунктов в городе Рубцовске Алтайского края, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_кв.м. с кадастровым номером 22:70:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вид разрешенного использования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (код \_\_\_).

1.3. Настоящий Договор является одновременно Актом приема-передачи земельного участка.

1. **Срок действия договора**

Договор вступает в юридическую силу с момента его государственной регистрации и действует в течение \_\_\_\_ лет. Государственная регистрация договора осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **Платежи и расчеты**

3.1. Ежегодная арендная плата за право пользования участком устанавливается по результатам аукциона.

3.2. Размер ежегодной арендной платы по Договору устанавливается по результатам аукциона и составляет\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором путем перечисления в банк: ОТДЕЛЕНИЕ БАРНАУЛ БАНКА РОССИИ//УФК по Алтайскому краю г. Барнаул, БИК 010173001; номер счета банка получателя: № 40102810045370000009; номер счета получателя: № 03100643000000011700, ОКТМО получателя 01716000, получатель: УФК по Алтайскому краю (Администрация города Рубцовска Алтайского края
л/с 04173011690), КБК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. В платежном поручении или квитанции необходимо указать точное назначение платежа, реквизиты договора, сумму арендной платы.

3.4. Арендная плата за первый год аренды по договору аренды земельного участка за вычетом задатка подлежит внесению Арендатором в течение 5 календарных дней со дня размещения настоящего договора на электронной площадке «РТС-тендер», а в случае если задаток был возвращен в размере определенном протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.5. В последующие годы, сумма арендной платы указанная в пункте 3.2 настоящего Договора, уплачивается равными долями поквартально не позднее 15 числа следующего за кварталом месяца, последний срок уплаты за 4 квартал - 15 декабря.

3.6. Датой оплаты Арендатором арендных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.7. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по соглашению сторон либо по инициативе любой из сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также в связи с окончанием строительства объекта и ввода его в эксплуатацию, арендная плата, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора за первый год аренды с даты государственной регистрации возврату не подлежит.

3.8. Арендодатель имеет право зачислять текущие платежи в порядке, установленном пунктом 5.3. настоящего договора без согласования с Арендатором.

3.9. Неиспользование земельного участка Арендатором не может служить основанием невнесения им арендной платы.

3.10. В случае неправильного оформления платежного поручения оплата аренды не засчитывается.

1. **Права и обязанности сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

1) беспрепятственно посещать и обследовать арендуемый земельный участок на предмет соблюдения земельного законодательства, осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором.

2) требовать в судебном порядке досрочного расторжения настоящего Договора в следующих случаях:

при использовании земельного участка не по целевому назначению и разрешенному использованию;

при использовании способами, приводящими к его порче;

если Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

при нарушении других существенных условий настоящего Договора.

3) требовать от Арендатора своевременного предоставления установленных законодательством сведений о состоянии и использовании земель.

4) направлять юридически значимые сообщения на почтовый адрес, адрес электронной почты, посредством СМС на мобильный телефонный номер, указанные в настоящем Договоре.

5) на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.2. Арендодатель обязан:

1) передать Арендатору земельный участок в состоянии пригодном для его целевого назначения.

2) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству Российской Федерации.

3) в случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд, гарантировать Арендатору возмещение всех затрат в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4) выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.3. Арендатор имеет право:

1) производить улучшения участка, возводить на участке здания, строения, 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.

4.4. Арендатор обязан:

1) использовать земельный участок в соответствии с установленным целевым назначением и его разрешенным использованием, требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый земельный участок.

2) уплачивать в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату.

3) не допускать ухудшения экологической обстановки на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности.

4) исполнить установленные предельные параметры разрешенного строительства на арендуемом земельном участке с учетом интересов иных правообладателей земельных участков.

5) согласовать с владельцами инженерных коммуникаций продление срока действия, изменение, получение технических условий для технологического присоединения и заключение договоров о подключении к централизованным инженерным сетям с учетом проектных параметров объекта.

55 Использовать земельный участок, указанный в настоящем договоре (в зависимости от условий использования в отношении конкретного земельного участка):

- с соблюдением требований установленных для охранных зон воздушных линий электропередач;

- с соблюдением требований зон особыми условиями использования территории;

- предусмотреть при подготовке проектной документации на строительство объекта мероприятия по инженерной защите объекта от затопления;

- правообладатель земельного участка обязуется использовать земельный участок в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством к зонам затопления, а также в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка;

- использовать земельный участок с соблюдением требований охранных зон с особыми условиями использования территории.

6) оформить в установленном порядке градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7) осуществить в нормативные сроки строительство \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и ввод его в эксплуатацию.

8) выполнять в соответствии с техническими нормами и правилами, условия эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, дорог, подъездов и др., не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

9) обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок.

10) Арендатор не вправе уступать права и обязательства по настоящему Договору. Обязательства по настоящему договору должны быть исполнены Арендатором лично, если иное не установлено законом.

11) письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя с приложением подтверждающих документов:

об изменении своих реквизитов;

контактных данных;

о передаче прав и обязанностей (части прав и обязанностей) по настоящему Договору аренды земельного участка и при переходе прав и обязанностей на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, указанном в пункте 1.2 настоящего Договора и в иных случаях, установленных законом.

Пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской федерации установлен запрет победителю торгов на уступку прав по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора, если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом (письмо Росреестра от 08.08.2022 № 14-6768-ТГ/22, письмо Росреестра от 26.02.2025 № 05-ЭЛ-01341-ЮК/25, кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 11.05.2022 № 47-КАД22-1-К6).

В десятидневный срок обратиться с ходатайством к Арендодателю об изменении, либо расторжении настоящего Договора. В случае невыполнения (несвоевременного выполнения) действий указанных в данном пункте настоящего Договора Арендатор уплачивает штраф в размере 10 процентов годовой арендной платы, но не менее 5000 рублей.

12) при досрочном расторжении настоящего договора или по истечении его срока, все произведенные без разрешения Арендодателя на земельном участке улучшения или изменения передать Арендодателю безвозмездно, либо устранить по письменному требованию последнего.

13) при досрочном расторжении настоящего Договора либо по истечении срока его действия и не выполнения подпунктов 4.4.5 - 4.4.7 настоящего Договора, передать земельный участок Арендодателю в течение 30 (тридцати) календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего целевого использования.

14) в соответствии со статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации использовать земельный участок с соблюдением ограничений прав на землю.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

1. **Ответственность сторон**

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.3. Средства, поступившие в счет погашения задолженности по арендной плате, в том числе от третьих лиц, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, направляются в следующей очередности:

1) на внесение просроченной арендной платы;

2) на уплату пени;

3) на внесение текущей арендной платы.

5.4. В случае невнесения Арендатором платежей в срок, установленный настоящим Договором, за каждый календарный день просрочки Арендатор уплачивает пени в размере, соответствующем одной трехсотой ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации.

5.5. Невнесение денежных средств в счет оплаты за аренду земельного участка в соответствии с п. 3.4 настоящего договора считается отказом Арендатора от заключения договора в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации. Договор, подписанный на торговой площадке усиленной квалифицированной подписью, не является заключенным.

5.6. Сведения о победителе аукциона, уклонившемуся от заключения договора аренды земельного участка, в соответствии с пунктом 27 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, направляются в уполномоченный орган для принятия решения о включении его в реестр недобросовестных участников аукциона.

1. **Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Внесение изменений в настоящий Договор аренды земельного участка, в части изменения видов разрешенного использования земельного участка, не допускается.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.2 настоящего Договора.

6.4. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, по инициативе любой из сторон в соответствии с действующим законодательством, а также в связи с окончанием строительства объекта и ввода его в эксплуатацию.

6.5. После окончания срока настоящего Договора, Арендатор земельного участка, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок настоящего Договора аренды без проведения торгов.

1. **Рассмотрение и урегулирование споров**

Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в суде.

1. **Особые условия Договора**

8.1. За захламление окружающей территории, нарушение сроков возврата земельного участка, невыполнение обязанностей по приведению его в соответствие, пригодное для использования по целевому назначению Арендатор несет юридическую ответственность по статье 74 ЗК РФ.

8.2. Убытки, понесенные Арендодателем в связи с невыполнением или ненадлежащим выполнением условий настоящего Договора Арендатором, возмещаются сверх пени.

8.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и находится: в Администрации города, у Арендатора. Экземпляр-подлинник настоящего Договора переводится в форму электронного образа и хранится в уполномоченном на регистрацию прав органе, определенном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1. **Реквизиты Сторон**

Арендодатель: Администрация г. Рубцовска Алтайского края, 658200, Алтайский край,

 г. Рубцовск, пр-кт Ленина, 130, тел: 8 (38557) 96-401, Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. **Адреса и подписи сторон:**

Арендодатель: Арендатор:

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

 (ФИО) (ФИО)

Председатель комитета

Администрации города

Рубцовска по управлению

 имуществом

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_г. «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_\_г.