**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 05.02.2009 г. № 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 государственной регистрации настоящего Договора, без каких - либо иных документов по его передаче.
   5. Фактическое состояние Участка соответствует условиям настоящего Договора, целевому назначению Участка и известно Арендатору.
   6. Настоящий договор является единственным документом, подтверждающим передачу земельного участка от Арендодателя Арендатору.
2. **Срок действия Договора**
   1. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации в установленном законом порядке.
   2. В соответствии с подпунктом 3 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации Договор действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   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. № \_\_\_, в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, устанавливается на двенадцать месяцев со дня государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Сумма годовой арендной платы Участка, за вычетом внесенного задатка (\_\_\_\_ руб.), должна поступить от Арендатора в течение пяти дней с даты подписания настоящего Договора.

3.3. По истечении двенадцати месяцев со дня государственной регистрации настоящего Договора, заключенного по результатам аукциона, арендная плата, подлежащая уплате, в размере \_\_\_\_\_\_\_ рублей вносится Арендатором ежегодно до 10 ноября текущего года, начиная с года, следующего за годом предоставления земельного участка.

3.4. 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.

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

3.6. 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.

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

**4. Права и обязанности Арендодателя**

* 1. **Арендодатель имеет право:**
     1. 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.
     2. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.
  2. **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.

* + 1. 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. Использовать земельный участок в соответствии с условиями настоящего договора, требованиями градостроительного регламента.
     2. Самостоятельно осуществлять хозяйственную деятельность на Участке в соответствии с видом разрешенного использования с соблюдением строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.
     3. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, 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. Использовать земельный 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.
     5. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации.
     6. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.
     7. Передавать арендованный Участок в субаренду в пределах срока Договора без согласия собственника Участка при условии его уведомления.
     8. При аренде Участка на срок менее пяти лет передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе передавать арендные права в залог, только с согласия Арендатора.
  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.
     3. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешенного использования Участка.
     4. Использовать возведенные объекты до их ввода в эксплуатацию в установленном порядке.
  3. **Арендатор обязан:**
     1. В десятидневный срок с момента подписания Договора осуществить действия по государственной регистрации Договора в установленном законом порядке.
     2. В полном объеме выполнять все условия Договора.
     3. Своевременно вносить арендную плату в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора без выставления счетов Арендодателем.
     4. Представить Арендодателю не позднее пятнадцатого ноября каждого года копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.
     5. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования, указанным в пункте 1 Договора.
     6. Осуществлять использование земельного участка в соответствии с режимом зон с особыми условиями использования территории.
     7. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.
     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).
     9. Возмещать Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.
     10. Осуществлять использование земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории города Сочи.
     11. Осуществлять мероприятия по рекультивации земельного участка, в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.
     12. При использовании Участка соблюдать требования, предусмотренные Правилами благоустройства и санитарного содержания территории города Сочи. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном законом порядке.
     13. Осуществлять строительство исключительно на основании и в соответствии с разрешением на строительство.
     14. 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.
     15. Не нарушать права и законные интересы землепользователей смежных земельных участков.
     16. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель.
     17. 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.
     18. 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.
     19. В трехдневный срок с момента государственной регистрации Договора представить Арендодателю сведения о регистрации.

5.3.20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

1. **Ответственность Сторон**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий 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.

* 1. За нарушение сроков внесения арендной платы по Договору, установленных в п. 3.3 настоящего Договора Арендатор уплачивает арендодателю пеню из расчета 0,05% от размера невнесенной арендной платы за каждый день просрочки платежа.
  2. За нарушение сроков освоения Участка, установленных настоящим Договором, Арендатору начисляется неустойка в размере 50 % от суммы годовой арендной платы, установленной по результатам аукциона.
  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.
  4. По истечении срока настоящего Договора все здания, сооружения, постройки и иные объекты, возведенные без соответствующей разрешительной документации и согласия арендодателя, переходят в собственность арендодателя.
  5. Форс-мажорные обстоятельства.

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. В случае действия вышеуказанных обстоятельств свыше двух месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий договор. Бремя доказывания наступления форс-мажорных обстоятельств ложится на сторону, которая требует освобождения от ответственности вследствие их наступления.

* 1. В случае несвоевременного возврата Арендатором Участка Арендодателю после прекращения действия Договора Арендатор уплачивает арендную плату в двукратном размере за все время просрочки.

1. **Рассмотрение и урегулирование споров**
   1. Споры, возникшие при исполнении Договора, разрешаются путем переговоров.
   2. Споры, которые не удалось решить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
2. **Прекращение действия Договора**
   1. Действие Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в подпункте 2.2 пункта 2 настоящего Договора.
   2. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.
   3. По требованию одной из Сторон Договор может быть расторгнут судом по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.
   4. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения Договора и возмещения убытков при следующих признанных сторонами существенных нарушений Договора:

- просрочка исполнения Арендатором обязанностей, установленных пунктами 5.3.2. – 5.3.4. настоящего Договора, на срок более 3 (трех) месяцев;

- использование земельного участка в целях, не предусмотренных настоящим Договором;

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

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

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

- однократное 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 (включая, но не ограничиваясь) является существенным нарушением условий настоящего Договора и является основанием для его досрочного расторжения по инициативе Арендодателя.

1. **Порядок внесения изменений в Договор**
   1. Изменения и дополнения к Договору оформляются в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.
   2. В случае отказа или уклонения одной из Сторон от подписания дополнительного соглашения к Договору, спор рассматривается в порядке, установленном пунктом 7 настоящего Договора.
2. **Заключительные положения**
   1. Стороны подтверждают и гарантируют, что на день подписания Договора отсутствуют известные им обстоятельства какого-либо рода, которые могут послужить основанием для расторжения Договора.

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.

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.