**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 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**

2.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2. Настоящий Договор заключается на срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ со дня его государственной регистрации.

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. № \_\_\_, 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 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.

3.4. 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 настоящего 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 настоящего Договора.
  2. **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. 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 и условий настоящего Договора.
     3. Возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения, в том числе некапитальные, 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 и с письменного согласия Арендодателя.
     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 настоящего 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 настоящему 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, правила благоустройства.
     3. Совершать действия, направленные на изменение вида разрешенного использования Участка и целей предоставления, указанных в пункте 1.3 Договора.
     4. Использовать возведенные объекты до их ввода в эксплуатацию в установленном законом порядке.
  3. **Арендатор обязан:**
     1. В десятидневный срок с момента подписания настоящего Договора осуществить действия по государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.
     2. В течение (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев (срок, необходимый для осуществления инженерных изысканий, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти) со дня государственной регистрации настоящего Договора выполнить инженерные изыскания земельного участка, письменно уведомив Арендодателя о выполнении данной обязанности с приложением копии таких изысканий.
     3. В течение (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев (срок, необходимый для осуществления архитектурно-строительного проектирования, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти) со дня государственной регистрации настоящего Договора осуществить архитектурно-строительное проектирование на земельном участке, письменно уведомив Арендодателя о выполнении данной обязанности с приложением копии такого проекта.
     4. В течение (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев (срок, необходимый для строительства зданий и сооружений, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти) со дня государственной регистрации настоящего Договора осуществить строительство зданий и сооружений, уведомив письменно Арендодателя о выполнении данной обязанности с приложением копии разрешения о вводе в эксплуатацию.
     5. В полном объеме выполнять все условия настоящего Договора.
     6. Своевременно вносить арендную плату в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора без выставления счетов Арендодателем.
     7. Представить Арендодателю не позднее пятнадцатого ноября каждого года копию платежного документа, подтверждающего перечисление арендной платы.
     8. Использовать Участок в соответствии с целями предоставления и видом разрешенного использования, указанным в пункте 1 Договора.
     9. Осуществлять использование земельного участка в соответствии с режимом зон с особыми условиями использования территории.
     10. При использовании Участка не наносить ущерб окружающей среде.
     11. 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).
     12. Возмещать Арендодателю убытки, причиненные в результате своей хозяйственной и иной деятельности.
     13. Осуществлять использование земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки на территории города Сочи, правилами благоустройства.
     14. Осуществлять мероприятия по рекультивации земельного участка, в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.
     15. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их вырубки или переноса получить разрешение в установленном законом порядке.
     16. Осуществлять строительство исключительно на основании и в соответствии с разрешением на строительство.
     17. 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.
     18. Не нарушать права и законные интересы землепользователей смежных земельных участков.
     19. Беспрепятственно допускать на Участок Арендодателя, его законных представителей и органы контроля за использованием и охраной земель.
     20. 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.
     21. 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.
     22. В трехдневный срок с момента государственной регистрации настоящего Договора представить Арендодателю сведения о регистрации.

5.3.23. 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.

6.1.1. За нарушение сроков, указанных в пунктах 5.3.2. - 5.3.4. настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере одной трехсотой Ключевой ставки Банка России, действующей на день фактической оплаты, от суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки.

6.2. За нарушение сроков внесения арендной платы по настоящему Договору, установленных в п. 3.3 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. 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.

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

**7. Рассмотрение и урегулирование споров**

7.1. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.2. Споры, которые не удалось решить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8. Прекращение действия Договора**

8.1. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока аренды Участка, указанного в подпункте 2.2 пункта 2 настоящего Договора.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон.

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

8.4. Арендодатель вправе потребовать досрочного расторжения настоящего Договора и возмещения убытков при следующих признанных Сторонами существенными нарушениях настоящего 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 земельного участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку;

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

-неисполнение Арендатором обязанностей, предусмотренных п. 5.3.8.-5.3.18. настоящего Договора;

-двукратное нарушение сроков внесения арендной платы, установленных настоящим Договором;

- в иных случаях, предусмотренных законом или иным правовыми актами.

**9. Порядок внесения изменений в Договор**

9.1 Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

9.2. В случае отказа или уклонения одной из Сторон от подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, спор рассматривается в порядке, установленном пунктом 7 настоящего Договора.

**10. Заключительные положения**

10.1. 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.

10.2.Все вопросы, связанные с исполнением и расторжением настоящего Договора, которые не удалось решить путем переговоров, разрешаются в Центральном районном суде города Сочи (для физических лиц) и в Арбитражном суде Краснодарского края (для юридических лиц).

10.3. 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.

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.