Приложение №1 к приказу департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области

от 01.11.2017 № 2339

Договор

**аренды земельного участка,**

**занимаемого объектом недвижимости**

г. Воронеж, Воронежская область, Российская Федерация

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор»,

именуемые в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в соответствии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ ДОГОВОРА** 
   1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из категории земель - земли населённых пунктов площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участок», кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   2. На предоставляемом в аренду земельном участке находится принадлежащий Арендатору на праве собственности объект недвижимости:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование объекта недвижимости | Литер | Кадастровый (или условный) номер | Площадь  (кв.м) | Запись государственной регистрации права (вид, дата, номер) |
| 1. |  |  |  |  |  |

* 1. Участок осмотрен Арендатором, признан им удовлетворяющим его потребности и принят Арендатором во владение и пользование согласно акту приема-передачи арендованного земельного участка, являющегося неотъемлемой частью Договора.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

2.1. Настоящий Договор заключается сроком до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

2.2. Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента подписания, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Договор, заключенный на срок 1 год и более, вступает в силу с момента государственной регистрации органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

2.3. В соответствии со ст. 425 ГК РФ Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между Сторонами с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. На основании п. 3 ст. 39.7 ЗК РФ; постановления администрации Воронежской области от 25.04.2008 № 349 размер ежегодной арендной платы за землю установить в следующем порядке:

# Базовые показатели для расчета арендной платы:

|  |  |
| --- | --- |
| -Разрешенное использование участка |  |
| - Вид функционального использования земель |  |
| - Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (Кс) |  |
| - Арендная ставка, % (А ст) |  |
| - Корректирующий (повышающий) коэффициент, К1 |  |
| - Корректирующий (понижающий) коэффициент, К2 |  |
| - Поправочный повышающий коэффициент от УПКС (Кп) |  |
| - Размер арендной платы за год, руб. (А г) |  |

1. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

2.5. Для Арендатора-1 устанавливается ежегодная арендная плата пропорционально доле в праве собственности на строение \_\_\_\_%, что составляет - \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

Для Арендатора-2 устанавливается ежегодная арендная плата пропорционально доле в праве собственности на строение \_\_\_\_\_\_\_\_%, что составляет - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Арендная плата начисляется с даты подписания акта приема-передачи Участка (приложение 1).

2.6. Размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти РФ и Воронежской области, централизованно устанавливающими величину кадастровой стоимости, коэффициенты индексации, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам пользования и категориям арендаторов.

2.6.1. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды земли производится за 1 (один) месяц до срока внесения платежа, оговоренного п. 2.7. настоящего Договора, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.6.2. Письменное уведомление Арендатора не требуется в случае официального опубликования в средствах массовой информации соответствующего нормативного акта. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу нормативного акта, независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного настоящим Договором.

2.7. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользования земельным участком поквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца текущего квартала.

2.8. Арендная плата по договору вносится Арендатором на соответствующий расчетный счет Управления федерального казначейства по Воронежской области.

Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление арендной платы на расчетный счет.

2.9. По окончании установленных сроков уплаты арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой бюджета и взыскивается с начислением пени (неустойки) в размере 1 % от суммы задолженности за каждый просроченный день.

2.10. Не использование Участка Арендатором не может служить основанием не внесения арендной платы.

2.11. В случае использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает штраф (неустойку) в размере суммы годовой арендной платы за календарный год, в котором было выявлено использование земельного участка не по целевому назначению.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. Беспрепятственного доступа на территорию участка с целью контроля за его использованием и в соответствии с условиями Договора.

3.1.2. Отказаться в одностороннем порядке от Договора (исполнения Договора) или от осуществления прав по Договору, заключенного на срок 5 и менее лет в порядке, предусмотренном ст. 450.1 ГК РФ, путем направления письменного уведомления Арендатору за 1 месяц, а также в случаях:

а) указанных в ст. 46 ЗК РФ;

б) использования Участка или его части не в соответствии с разрешенным использованием, а также не использования (не освоения) Участка в течение сроков, установленных настоящим Договором;

в) однократного неисполнения и (или) однократного ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в размере и сроки, установленные п.п. 2.4. и 2.7. настоящего Договора;

г) использования земельного участка способами, ухудшающими экологическую обстановку и качественные характеристики земельного участка;

д) не подписания Арендатором акта приема-передачи;

е) сдачи в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или неуведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет).

ж) невыполнения Арендатором полностью или частично условий Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении.

3.2. Арендодатель обязан:

-передать Арендатору по акту приема-передачи Участок в состоянии, соответствующем условиям Договора;

-не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и земельному законодательству РФ;

- предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на арендуемом земельном участке.

3.3. В случае, если договор аренды заключен на 1 год и более:

а) зарегистрировать в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав Договор и все изменения и дополнения к нему;

б) в десятидневный срок с момента государственной регистрации предоставить Арендатору копию Договора с отметкой о его государственной регистрации.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**
   1. Арендатор имеет право:

-использовать Участок в соответствии с разрешенным использованием, указанным в   
п. 1.1. и другими условиями настоящего Договора;

-сдавать Участок в субаренду только после получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или после уведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет);

-отдавать арендные права земельного участка в залог и передавать свои права и обязанности по Договору в пределах срока действия договора третьему лицу только после получения письменного согласия Арендодателя (при сроке договора аренды до 5 лет), или после уведомления Арендодателя (при сроке аренды свыше 5 лет).

* 1. Арендатор обязан:

- обеспечивать представителям Арендодателя, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок;

- выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию;

- в случае передачи (продажи и др.) строения или его части, расположенного (ой) на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или внесения этого имущества в уставный (складочный) капитал хозяйственного товарищества или общества, в срок не позднее 30 календарных дней после совершения сделки уведомлять Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов, удостоверяющих права на землю;

- в случае изменения места нахождения (почтового или адреса регистрации) или иных реквизитов Арендатора в десятидневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом (в случае не исполнения данной обязанности Арендатором, заказная корреспонденция, направленная Арендатору по старому почтовому адресу, считается полученной);

- не нарушать права других землепользователей;

- при использовании земельного участка соблюдать требования пожарной безопасности и осуществлять мероприятия по недопущению сжигания сухой травянистой растительности, стерни, мусора, порубочных остатков;

- не препятствовать юридическим лицам, осуществляющим (на основании существующего решения уполномоченного органа власти) геодезические, геологоразведочные, землеустроительные и другие исследования и изыскания, в проведении этих работ;

- оповещать в десятидневный срок об ограничениях (например, арест и т.п.);

- при использовании земельного участка обеспечивать соблюдение требований санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, экологического надзора и иных требований, установленных Договором и действующим законодательством.

1. **ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязанности по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств. Об этих обязательствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую сторону. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше шести месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение шести месяцев, Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия Договора.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

6.1. Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора будут действительны только тогда, когда они внесены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, в соответствии с положениями действующего законодательства РФ и настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п. 2.6.2. настоящего Договора.

6.2. Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и Договор, если из [закона](consultantplus://offline/ref=A48687A90E3BB1BEA694B8362C427000586E70613193D95522CF9C87B027725A841A6B3A4D25C6ECX5SCI), иных правовых актов, договора или [обычаев](consultantplus://offline/ref=A48687A90E3BB1BEA694B8362C4270005B6775623792D95522CF9C87B027725A841A6B3A4D25C4EFX5SDI) не вытекает иное.

6.3. Арендодатель вправе расторгнуть Договор аренды в судебном порядке в следующих случаях:

а) при использовании Участка (в целом или частично) не в соответствии с разрешенным использованием, определенным в п. 1.1. настоящего Договора, а также с грубым нарушением правил рационального использования земли;

б) при сдаче в залог, в субаренду Участка или его части без получения письменного согласия Арендодателя;

в) при не сохранении зеленых насаждений, в случае нахождения их на Участке. Также в случае их вырубки или переноса без получения письменного разрешения Арендодателя;

г) при однократном невнесении арендной платы по истечении сроков, установленных Договором.

6.4. Прекращение действия Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки.

1. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

7.1.Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что оно имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений. Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

7.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника Участка, не являются основанием для одностороннего расторжения Договора.

7.3. Расторжение или прекращение Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств по погашению задолженности по арендной плате и неустойки.

7.4. Стороны пришли к соглашению, что споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Арендодателя.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

8.1. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора земельный участок, указанный в п. 1 Договора, свободен от имущественных обязательств и прав третьих лиц.

8.2. Настоящий договор аренды составлен в четырех экземплярах, два – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области  394006, г. Воронеж, пл.Ленина, 12  ИНН 3666057069  ОГРН 1023601570904 |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Реквизиты для перечисления арендной платы:**

**Получатель:** УФК по Воронежской области (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**КБК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Расчетный счет – 40101810500000010004** в Отделение Воронеж г. Воронеж

**БИК – 042007001, ИНН – 3666181570, КПП – 366601001, ОКТМО – 20701000.**

**Назначение платежа:** оплата по договору аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_.

## Приложение №1

## к договору аренды земельного участка

## от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Воронеж | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |

1. Во исполнение условий договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор»,

именуемые в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, принимают в аренду земельный участок, характеристики которого указаны в разделе 1 Договора.

2. Настоящим актом «Арендатор» подтверждает, что обязательства «Арендодателя» по передаче Земельного участка выполнены полностью. Претензий у «Арендатора» по передаваемому земельному участку не имеется.

3. Настоящий передаточный акт составлен в четырех экземплярах, два – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель: |  | Арендатор: |
| Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области  394006, г. Воронеж, пл.Ленина, 12  ИНН 3666057069  ОГРН 1023601570904 |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |