*Приложение 4*

*к приказу департамента*

*имущественных и земельных*

*отношений Воронежской области*

*от «27» января 2012 г. № 137*

Договор

**аренды земельного участка**

(предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства)

г. Воронеж, Воронежская область, Российская Федерация

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_\_ в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. 1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок из категории земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участок», кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Участок предоставляется для комплексного освоения в целях жилищного строительства, в границах, указанных в кадастровом плане Участка.
	2. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным.
	3. 1.2. 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.
	4.
2. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ**

2.1. Настоящий Договор заключается сроком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ лет. Срок действия договора начинает течь с момента подписания договора.

2.1.1. 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 государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Участком после истечения срока действия настоящего Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

2.3. Арендатор вносит в соответствии с условиями Договора следующие виды платежей:

- плату за право заключения Договора;

- арендную плату за использование Участка.

2.4 Плата за право заключить настоящий Договор в соответствии с протоколом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. (в том числе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Перечисленная Арендатором сумма задатка для участия в торгах на право заключения договора аренды Участка засчитывается в счет платы за право заключения настоящего Договора. Сумма задатка, внесенного Арендатором, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. Оставшаяся сумма платежа за право заключить настоящий Договор аренды, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. (в том числе \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.).

Сумма остатка платежа за право заключить настоящий Договор аренды, вносится Арендатором в полном объеме в течение 7 (семи) календарных дней с даты заключения Договора.

2.5. На основании ст. 432 ГК РФ; в соответствии с п. 10 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и п. 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, размер ежегодной арендной платы за землю установить с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. 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 |  |
| - Размер арендной платы за год, руб. (А г) |  |

1. **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**
2. Арендная плата подлежит начислению с даты подписания акта приема-передачи Участка (приложение 1).

2.6. По мере сдачи объектов в эксплуатацию на основании проекта межевания может быть произведен перерасчет арендной платы по настоящему Договору.

2.7. 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.

2.7.1. Расчет суммы арендной платы по новой (измененной) цене аренды земли производится за 1 (один) месяц до срока внесения платежа, оговоренного п. 3.8. настоящего Договора, с последующим письменным уведомлением Арендатора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.7.2. 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.

2.8. Арендатор обязуется вносить арендную плату за право пользования земельным участком со дня подписания договора и акта-приема передачи поквартально равными частями не позднее 25 числа первого месяца текущего квартала.

2.9. 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.

2.10. По окончании установленных сроков уплаты арендной платы невнесенная сумма считается недоимкой консолидированного бюджета и взыскивается с начислением пени (неустойки) в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый просроченный день.

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

2.12. 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. Изменить или досрочно расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке (п. 3 ст. 450 ГК РФ) в случаях:

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

б) однократного неисполнения и (или) однократного ненадлежащего исполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в размере и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора;

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

г) не подписания Арендатором акта приема-передачи;

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

е) невыполнения Арендатором полностью или частично условий Договора.

На основании п.3 ст. 450 ГК РФ настоящий Договор считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении.

3.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.2. Арендодатель обязан:

- обеспечить передачу Арендатору Участка на период его освоения, установленный настоящим Договором, в состоянии, соответствующем условиям Договора;

- обеспечить передачу Арендатору Участка по акту приема-передачи, являющемуся приложением к настоящему Договору.

- 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.

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

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

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

- на досрочное расторжение настоящего Договора, при условии направления не менее чем за пятьдесят календарных дней до даты его расторжения уведомление Арендодателю о намерении расторгнуть Договор, указав причины расторжения;

- при досрочном расторжении Договора или по истечении срока его действия безвозмездно передать Арендодателю все произведенные на Участке улучшения.

* 1. Арендатор обязан:

- выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

- принять по акту приема – передачи Участок в течение пяти рабочих дней со дня подписания протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- использовать Участок в соответствии с целью и условиями, установленными настоящим Договором;

- в случае использования Участка не по назначению и (или) с нарушением вида его разрешенного использования, по требованию Арендодателя, за свой счет в течение тридцати календарных дней, привести Участок в первоначальное состояние;

- обеспечить выделение границ Участка на местности в соответствии с кадастровым планом (картой) Участка (планом земель, предоставленных в аренду);

- своевременно в соответствии с Договором вносить арендную плату;

- возместить убытки, причиненные ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора либо привлеченных им третьих лиц;

- 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 отчуждения прав по настоящему Договору в связи с отчуждением прав на объект недвижимости или его часть, расположенный на арендуемом Участке, или внесения этого имущества в качестве доли в уставной капитал, в срок не позднее чем за тридцать календарных дней до совершения сделки уведомить Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении правоустанавливающих документов;

- обеспечить освоение Участка в сроки, установленные настоящим Договором;

- нести в полном объеме ответственность за реализацию задач, установленных в настоящем Договоре (привлечение третьих лиц для комплексного освоения в целях жилищного строительства не влечет переход к ним прав и обязанностей Арендатора по настоящему Договору);

- в случае регистрации прав на объект незавершенного строительства, в течение семи календарных дней со дня получения свидетельства о государственной регистрации права представить Арендодателю указанного свидетельства и имеющуюся техническую документацию на Участок;

- 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;

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

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

- после подписания настоящего Договора и(или) дополнительного соглашения к нему в течение двух месяцев произвести за счет собственных средств его (их) государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- в десятидневный срок с момента государственной регистрации предоставить Арендодателю копию Договора с отметкой о его государственной регистрации.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Арендодатель и Арендатор несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, а также действующим законодательством.

**6. 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.

**7.** **ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

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. 2.7.2. настоящего Договора.

**8.** **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. 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.

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

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

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

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

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

9.2. Настоящий Договор аренды составлен в четырех экземплярах, два – у Арендодателя, один - у Арендатора и один для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**:

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области394006, г.Воронеж, пл. Ленина, 12ИНН 3666057069ОГРН 1023601570904 |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.П.  |

Реквизиты для оплаты арендной платы:

## Приложение №1

## к договору аренды земельного участка

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

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Воронеж | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г. |

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, принимает во владение и пользование 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 государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Арендодатель: Арендатор:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области394006, г.Воронеж, пл. Ленина, 12ИНН 3666057069ОГРН 1023601570904 |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |