ПРИЛОЖЕНИЕ

к **документации** по проведению открытого аукциона на право заключения договора аренды земельного участка

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

аренды земельного участка

г. Нижнеудинск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Комитет по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образования**, в лице председателя Комитета **Слеменевой Ольги Валерьевны**, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образования, утвержденного Решением Думы Нижнеудинского муниципального образования от 21.11.2007г. № 92 (в ред. от 19.03.2015г. № 13), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Нижнеудинск, пер. Зеленый, в районе дома № 3 кадастровый номер 38:37:020210:1953, площадью 58,0 кв.м. (далее - Участок).

1.2. Основанием для заключения Договора является: постановление администрации Нижнеудинского муниципального образования №­­­ \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ г., протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. проведения открытого аукциона.

1.3. Разрешенное использование Участка: объекты гаражного назначения (далее - Объект).

1.4. На Участке имеются:

а) объекты недвижимости (здания, сооружения):

нет;

б) иные объекты:

нет.

1.5. Иные характеристики Участка:

нет.

1.6. Участок залогом, правами третьих лиц не обременен. В пользование, собственность другим лицам не передан.

**2. Срок Договора**

2.1. Договор действует с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. (сроком на три года).

**3. Права и обязанности Сторон**

*3.1. Арендодатель имеет право:*

3.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора.

3.1.2. Осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий Договора, фиксировать результаты осмотров в соответствующем акте осмотра, составленном совместно с Арендатором.

3.1.3. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора.

3.1.4. Требовать досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных законодательством и Договором.

3.1.5. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством и Договором.

*3.2. Арендодатель обязан:*

3.2.1. Передать Участок Арендатору по [акту](#P157) приема-передачи, прилагаемому к Договору и являющемуся неотъемлемой его частью, в течение 3 дней с момента подписания Договора.

3.2.2. Принять Участок от Арендатора в случае окончания срока действия Договора (при его расторжении, прекращении).

3.2.3. В течение тридцати календарных дней с момента изменения банковских реквизитов, определенных в [пп. 4.3](#P71), 4.[8](#P78) Договора, письменно уведомить Арендатора об указанном изменении.

*3.3. Арендатор имеет право:*

3.3.1. Производить с письменного согласия Арендодателя улучшения Участка. При этом отделимые улучшения являются собственностью Арендатора, стоимость неотделимых улучшений Участка возмещению Арендодателем не подлежит.

3.3.2. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательством.

*3.4. Арендатор обязан:*

3.4.1. Выполнить условия строительства:

- до начала строительства, совместно с другими застройщиками выполнить вертикальную планировку площадки, обеспечивающую сбор и отвод дождевых и талых вод от гаражей, огородить площадку строительства временным забором высотой 1,8 м.

- выполнить единую с соседними застройщиками по высоте стропильную (чердачную) кровлю гаража с уклоном в сторону выездных ворот, выпуск вентиляционных каналов произвести только через перекрытие.

- выполнить еденную с соседними застройщиками конструкцию и высоту ворот. Высоту гаража по главному фасаду (со стороны ворот) принять равной до 3,0 м.

- подвальные помещения не выносить за пределы фундаментов гаража.

- подъезды к гаражам заасфальтировать, строительство гаража вести из несгораемых материалов, под одну крышу с соседними застройщиками, а также выполнить облицовку фасадной наружной стены единую с соседними застройщиками.

- после окончания строительства снести временный забор, строительный мусор вывезти.

3.4.2. Принять Участок в соответствии с [актом](#P157) приема-передачи, прилагаемым к Договору и являющимся неотъемлемой его частью, в порядке, установленном [п. 3.2.1](#P40).

3.4.3 Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, определенным пп. [1.5](#P15) Договора.

3.4.4. Своевременно и полностью вносить Арендодателю арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором.

3.4.5. По запросу Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

3.4.6. Использовать Участок в пределах границ, установленных в кадастровом паспорте земельного участка (не допускать самовольный захват смежных земельных участков).

3.4.7. Обеспечивать свободный доступ на Участок представителям Арендодателя и контролирующих органов в пределах их компетенции.

3.4.8. Не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, в том числе не передавать право аренды Участка в залог.

3.4.9. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, предусмотренных действующим законодательством.

3.4.10. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на Участке.

3.4.11 Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

3.4.12 В течение семи календарных дней с момента изменения адреса или иных реквизитов письменно уведомить Арендодателя об указанном изменении.

3.4.13. При прекращении Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже первоначального, оговоренного в акте приема-передачи Участка от Арендодателя Арендатору.

3.4.14. Представить документы, подтверждающие использование Участка в соответствии с границами, установленными в кадастровом паспорте земельного участка (заключение кадастрового инженера или иные документы), по требованию Арендодателя.

**4. Арендная плата**

4.1. За пользование Участком Арендатор вносит арендную плату.

4.2. Арендная плата исчисляется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

4.3. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет:

УФК (Комитет по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образования): Счет 40101810250048010001, БИК 042520001 Отделение по Иркутской области Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации, ИНН 3813002088, КПП 381601001, КОД ОКТМО 25628101

КБК 915 111 05013 13 0000 120.

4.4. Арендная плата по Договору состоит из ежеквартальных платежей.

4.5. Сумма годовой арендной платы, определенная по результатам аукциона, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.**

4.6. Платеж за первый квартал, указанный в [4.4.](#P74) Договора осуществляется в течение 10 дней с момента подписания Договора за вычетом задатка, внесенного Арендатором в счет обеспечения участия в аукционе по продаже права на заключение Договора.

4.7. Сумма ежеквартальных платежей вносится не позднее 10 февраля, 10 мая, 10 августа, 10 ноября текущего года.

4.8. Пеня за нарушение срока внесения арендной платы вносится в УФК (Комитет по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образования): Счет 40101810250048010001, БИК 042520001 Отделение по Иркутской области Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации

ИНН 3813002088, КПП 381601001, КОД ОКТМО 25628101

КБК 915 117 05050 13 0001 180.

4.9. Размер арендной платы за использование Участка пересматривается и изменяется в одностороннем порядке в каждом случае изменения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы, кадастровой стоимости Участка.

4.10. Арендная плата за использование земельного участка ежегодно изменяется в одностороннем порядке по требованию Арендодателя на уровень инфляции (максимальное значение уровня инфляции), установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года.

Об изменении расчета арендной платы Арендодатель вправе уведомить Арендатора путем направления расчета арендной платы (заказным письмом с уведомлением) или вручить расчет арендной платы под роспись уполномоченному лицу (Арендатору или его представителю).

Если Арендатор не желает продолжения договорных отношений в связи с изменением размера арендной платы, предусмотренной Договором, он должен направить Арендодателю письменное извещение о расторжении Договора и возвращении Участка в течение:

- 15 дней с момента получения расчета арендной платы под роспись уполномоченным лицом (Арендатором или его представителем) или

- 30 дней с момента направления Арендодателем расчета арендной платы заказным письмом с уведомлением.

В случае, если от Арендатора не поступило извещение о расторжении Договора и возврате Участка, изменения размера арендной платы считаются внесенными в Договор с 1 января текущего года.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

5.2. За неисполнение, надлежащее исполнение обязанности, установленной в пп. 3.4.3, 3.4.6 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, определенной в п. 4.5 Договора.

5.3. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанностей, установленных [3.4.4.](#P54), [4.6](#P75), 4.7 Договора, Арендатор оплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от невнесенной суммы арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.4. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязанностей, установленных [пп. 3.4.1](#P51), 34.7. – 3.4.12 Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, определенной в [п. 4.5](#P74) Договора.

5.5. Уплата неустойки (пени, штраф) не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по Договору. Арендодатель вправе неоднократно взыскивать неустойку (пени, штраф) до момента полного исполнения обязанностей.

5.6. Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают, что ими достигнуто соглашение о том, что указанные в настоящем разделе Договора нарушения (обстоятельства нарушений) условий настоящего Договора могут устанавливаться и доказываться односторонними актами и другими документами, составленными представителями Арендодателя.

**6. Изменение, прекращение, расторжение Договора**

6.1. Изменение, прекращение, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, если иное не установлено законодательством РФ и условиями Договора.

6.2. Договор прекращает свое действие в случаях:

6.2.1. Расторжения его по письменному соглашению Сторон.

6.2.2. При расторжении его по инициативе Арендодателя в случаях, предусмотренных [пп. 6.3](#P102), [6.4](#P106) Договора.

6.2.3. В иных случаях в соответствии с законодательством.

6.3. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

6.3.1. Пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора (в частности, с нарушением обязательств, установленных [пп. 3.4.4](#P53), [3.4.7](#P56) Договора) либо с неоднократными нарушениями.

6.3.2. Существенно ухудшает состояние Участка.

6.3.3. По истечении установленного Договором срока платежа вносит арендную плату не в полном объеме;

6.4. Помимо оснований, указанных в [п. 6.3](#P102) Договора, Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя при ненадлежащем использовании Участка по основаниям, предусмотренным земельным законодательством для прекращения аренды земельного участка, а именно при:

6.4.1. Порче земель.

6.4.2. Невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

6.4.3. При изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством.

 6.4.4. В иных предусмотренных федеральными законами случаях.

**7. Заключительные положения**

7.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

7.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны письменно уведомить об этом друг друга в течение семи календарных дней со дня таких изменений.

7.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению Сторон, а при недостижении такого соглашения - в судебном порядке в соответствующем суде по месту нахождения Арендодателя.

7.4. Договор составлен на 4 листах, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Арендодателя, один - для Арендатора и один - для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.5. К Договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью [акт](#P157) приема-передачи и расчет арендной платы.

7.6. В соответствии со статьей 609 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

**8. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**Комитет по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образованияАдрес: 665106, Иркутская область, г. Нижнеудинск, ул. Ленина, № 40.Тел.: 8 (395-57) 7-14-14; 7-08-88.Факс: 8 (395-57) 7-08-88.ИНН 3813002088КПП381301001ОГРН1053813014617БИК 042520001Счет 40101810250048010001 в Отделение по Иркутской области Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации.Код ОКТМО 25628101 | **Арендатор:** |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.В. Слеменева \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_