Приложение № 2 к извещению,

утвержденному распоряжением

мэрии города Архангельска

от 14.05.2014 № 1471р

**Проект договора аренды земельных участков**

**ДОГОВОР N 8/\_\_\_\_ вф**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**г. Архангельск “ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.**

Мэрия города Архангельска, именуемая в дальнейшем ***«Арендодатель»,*** в лице директора департамента муниципального имущества мэрии города Архангельска **Карпова Сергея Викторовича**, действующего на основании доверенности от 04.07.2013 № 002-38/888, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем ***« Арендатор»*,** с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1 ***«Арендодатель»*** передал, а *«****Арендатор»*** принял в аренду земельные участки из категории земель населенных пунктов втерриториальном округе **Варавино-Фактория** города Архангельска **по 1-му Ленинградскому переулку площадью 0,1033 га с кадастровым № 29:22:071601:86 и площадью 0,1051 га с кадастровым № 29:22:071601:87** для строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома на основании протокола № от о результатах аукциона (открытого по форме подачи предложений о размере арендной платы) по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

1.2.Срок настоящего договора установлен- **3 ( три) года** с момента его подписания.

1.3. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

1.4.После истечения срока договора, если ***«Арендатор»*** продолжает пользоватьсяземельными участками, и ни одна из сторон не заявила об отказе от договора, последний считается продленным на неопределенный срок на тех же условиях. При этом любая из сторон может отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону не позднее, чем за один месяц.

1.5.Стороны выразили согласие на вступление в этот договор иных правообладателей помещений, долей в праве общей долевой собственности в этом здании. При переходе права собственности к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка на тех же условиях. Соглашение подписывается между ***«Арендодателем»*** и новым собственником. Названное соглашение является основанием для выхода предыдущего собственника из договора аренды. При этом отдельное соглашение о выходе не составляется, обращение предыдущего собственника в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации замены лица, выступающего на стороне ***«Арендатора»*** по договору, и выхода его из договора не требуется. Остальные лица на стороне ***«Арендатора»*** уведомляются о замене стороны.

1.6.Условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до его заключения с \_\_\_\_\_\_\_.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «АРЕНДОДАТЕЛЯ»**

2.1. **«*Арендодатель*» имеет право:**

2.1.1. производить на отведенном участке необходимые землеустроительные, топографические работы, не ущемляющие права ***«Арендатора*»;**

2.1.2 приостанавливать работы, ведущиеся **«*Арендатором*»** с нарушением условий настоящего договора, действующих строительных норм и правил, применять штрафные санкции к **«*Арендатору*»** за нарушение условий договора и земельного законодательства РФ;

2.1.3. досрочно расторгать договор аренды при систематических нарушениях условий договора и земельного законодательства РФ без компенсации затрат на освоение земельного участка.

**2.2. «*Арендодатель»* обязуется*:***

2.2.1не вмешиваться в деятельность ***«Арендатора»,*** связанную с использованием земли, если она не противоречит условиям настоящего договора и земельному законодательству РФ;

2.2.2. не менее чем за 1 год уведомить ***«Арендатора»*** в случае принудительного изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд, компенсировав при этом затраты на их освоение.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ «АРЕНДАТОРА»**

**3.1. *«Арендатор»* имеет право:**

3.1.1.самостоятельно хозяйствовать на предоставленных земельных участках;

3.1.2.сохранять право аренды в случае разрушения строений от пожара, наводнения и других стихийных бедствий при условии начала восстановления в течение 2-х лет;

3.1.3.на перезаключение договора или продление настоящего договора на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, переданному ***«Арендодателю»*** не позднее, чем за 30 календарных дней до истечения срока действия договора.

**3.2. *«Арендатор»* обязуется*:***

3.2.1.использовать участки по целевому назначению;

3.2.2.обеспечить на предоставленных земельных участках и землях общего пользования площадью **0,0217 га** и **0,0213 га** надлежащее санитарное и противопожарное содержание и безвозмездное проведение работ по их благоустройству;

3.2.3.не допускать установки временных сооружений, изменения фасадов и размещение наружной рекламы без согласования с департаментом градостроительства мэрии;

* + 1. не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки и загрязнения, как на арендуемых, так и прилегающих земельных участках;

3.2.5.строительство и реконструкцию зданий на земельных участках производить по согласованию с департаментом градостроительства мэрии;

3.2.6.не нарушать права смежных землепользователей;

3.2.7.в трехмесячный срок с момента подписания договора обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации настоящего договора, в четырехмесячный срок представить ***«Арендодателю»*** копию зарегистрированного договора. В случае не исполнения этого условия, договор считается неподписанным;

3.2.8.соблюдать условия содержания и эксплуатации, расположенных на земельных участках объектов инженерной и транспортной инфраструктуры города, а также обеспечивать беспрепятственный доступ на земельные участки работников аварийно-ремонтных предприятий и организаций для обслуживания и ремонта указанных объектов;

3.2.9.обеспечивать беспрепятственный доступ на земельные участки специалистов, осуществляющих контроль за использованием и охраной земель, выполнением условий договора и осуществлением градостроительной деятельности;

3.2.10.без письменного согласия ***«Арендодателя»*** не передавать права и обязанности по договору третьему лицу, не сдавать земельные участки в субаренду, не отдавать арендные права в залог и не вносит их в качестве вклада в уставный капитал; хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив;

3.2.11.о намерении освободить занимаемые участки, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном его расторжении, сообщить ***«Арендодателю»*** не позднее, чем за два месяца; в случае прекращения договора передать ***«Арендодателю»*** земельные участки по акту в 10-ти дневный срок;

* + 1. своевременно вносить арендную плату;

3.2.13.в случае передачи земельных участков в субаренду, размер арендной платы в пределах срока договора субаренды может быть изменен **«*Арендодателем»*** в одностороннем порядке. При этом размер арендной платы определяется в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности и не может быть ниже размере арендной платы по настоящему договору. Подписание дополнительного соглашения сторонами в данном случае не требуется;

3.2.14.без письменного согласия ***«Арендодателя»*** не передавать права и обязанности по договору третьему лицу, не сдавать земельные участки в субаренду, не отдавать арендные права в залог и не вносить в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив.

**4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

4.1.***«Арендатор»*** обязан разработать в полном объеме проект строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома с учетом согласований и заключений городских организаций по данному объекту, а также рекомендации АПЗ, согласовать в установленном порядке и представить на рассмотрение в департамент градостроительства мэрии города.

**5. РАСЧЕТ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

5.1.Арендная плата начисляется с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(дата подписания договора).

**Ежемесячная арендная плата составляет руб. и вносится не позднее 10 числа текущего месяца.**

5.2**.Внесенный для участия в торгах задаток засчитывается в счет арендной платы.**

5.3.**Банковские реквизиты:** получатель УФК по Архангельской области (ДМИ) ИНН 2901078408, КПП 290101001, расчетный счет 40101810500000010003 в ГРКЦ ГУ Банка России по Архангельской области, БИК 041117001, код дохода 81311105024040000120, ОКТМО 11701000. Назначение: арендная плата за земельный участок по договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.4.В случае не внесения арендной платы в установленный срок начисляется пеня в размере, 0,1% от суммы неуплаченной арендной платы за каждый день просрочки.

**6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1.Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов не позднее 10 дней со дня их изменения.

6.2.По волеизъявлению сторон в договор могут вноситься изменения и дополнения.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1.За нарушение условий договора стороны несут ответственность, установленную законодательством РФ и настоящим договором.

7.2.В случае несвоевременного освобождения участков при расторжении договора

«Арендатор» уплачивает неустойку в размере 1% от квартального размера арендной платы за каждый день просрочки.

7.3.В случае использования земельных участков по назначению иному, чем указанному в п.1.1 настоящего договора, ***«Арендатор»*** уплачивает штраф в размере 20% от годовой арендной платы.

7.4.Споры по настоящему договору и дополнительным соглашениям к нему, при невозможности их решения договаривающимися сторонами, решаются в судебном порядке.

7.5.По взятым на себя обязательствам стороны отвечают в пределах полной суммы убытков, причинённых другой стороне невыполнением условий настоящего договора.

7.6.Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

Договор составлен на 4 страницах и подписан в 4 экземплярах:

1 экз. - у «Арендодателя» (отдел земельных отношений );

1 экз. - у «Арендатора»;

1 экз. – в департаменте градостроительства мэрии города Архангельска;

1 экз. – в Управлении Росреестра по Архангельской области и НАО.

**Реквизиты сторон:**

**«АРЕНДОДАТЕЛЬ» «АРЕНДАТОР»**

Мэрия города Архангельска

163061, г. Архангельск

пл. Ленина, 5,

тел. 60 72 55; 60 72 93

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.В. Карпов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

МП