

**Договор № __ аренды земельного участка,
находящегося в федеральной собственности,
для комплексного освоения территории**

г. Йошкар-Ола

«___» _____ 2015 г.

Министерство государственного имущества Республики Марий Эл в лице первого заместителя министра Демидовой Ларисы Александровны, действующей на основании приказа Мингосимущества Республики Марий Эл от 27 марта 2015 г. № 99-од, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и _____ в лице _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», именуемое в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Протокола _____ от _____ 2015 г., заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает за плату во временное владение и пользование, а Арендатор принимает земельный участок:

кадастровый номер земельного участка: _____,

категория земель: земли населенных пунктов,

вид разрешенного использования: _____,

общая площадь _____ кв.м,

местоположение: Республика Марий Эл, _____ (далее -

Участок), в границах, соответствующих описанию в сведениях государственного кадастра недвижимости..

1.2. Участок предоставляется для комплексного освоения территории в соответствии с документацией по планировке территории. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным.

1.3. Участок находится в федеральной собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации от _____ № _____.

1.4. Арендодатель осуществляет полномочия по управлению и распоряжению Участком на основании статей 13 и 14 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», протокола заочного голосования Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, от _____ 2014 г. № ____, Указа Президента Республики Марий Эл от 15.06.2009 года № 103 «О полномочиях органов государственной власти Республики Марий Эл по управлению и распоряжению находящимися в федеральной собственности земельными участками», постановления Правительства Республики Марий Эл от 29 апреля 2015 г. № 249 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для комплексного освоения территории».

2. Дополнительные сведения об Участке

2.1. На Участке имеются:

а) _____ не имеются _____;
объекты недвижимости

б) _____ не имеются _____;
природные и историко – культурные памятники

в) _____ не имеются _____;
многолетние насаждения

2.2. Сведения о наличии в отношении Участка обременений: зона санитарной охраны III пояса Йошкар-Олинского месторождения подземных вод. _____ участок МУП «Водоканал г. Йошкар-Олы».

3. Передача участка во владение и пользование

3.1. Передача Участка во временное владение и временное пользование Арендатора осуществляется Арендодателем в месте нахождения Участка по акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4. Срок Договора

4.1. Участок предоставляется во временное владение и пользование на срок пять лет с «___» _____ 2015 г. по «___» _____ 2020 г.

5. Размер и условия внесения арендной платы

5.1. Арендатор уплачивает в соответствии с условиями настоящего Договора следующие виды платежей:

- первый арендный платеж по Договору (за первый месяц аренды);
- арендную плату за использование Участка.

5.2. Размер первого арендного платежа по Договору составляет _____ (_____) рублей за первый месяц аренды.

5.3. Перечисленный Арендатором задаток для участия в аукционе по продаже права на заключение Договора в сумме _____ (_____) рублей, засчитывается в счет оплаты первого арендного платежа по Договору.

5.4. Перечисление первого арендного платежа по Договору, указанного в пункте 5.2. настоящего Договора, за вычетом суммы задатка, указанной в пункте 5.3. настоящего Договора, что составляет _____ (_____) рублей (далее – Оставшаяся сумма платежа за право заключения Договора), осуществляется Арендатором в течение 7 (семи) календарных дней с даты заключения настоящего Договора, по следующим реквизитам:

ИНН -1200001726, Получатель – Министерство государственного имущества РМЭ
Наименование банка получателя - Отделение - НБ Республика Марий Эл, БИК – 048860001, УФК по Республике Марий Эл (Мингосимущество РМЭ), КПП – 121501001, Номер счёта по учёту доходов - 40101810100000010001
Код ОКТМО 88701000; Код дохода 86611105026040000120 «Доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, которые расположены в границах городских округов, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов Российской Федерации, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды указанных земельных участков», № договора, за какой период.

5.5. Арендная плата за пользование Участком вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

5.6. Расчет арендной платы за пользование Участком (за исключением первого арендного платежа) производится в соответствии с постановлением Правительства Республики Марий Эл от 29 апреля 2015 г. № 249 «О проведении аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в федеральной собственности, для комплексного освоения территории» согласно приводимой таблице:

Рыночная стоимость Участка, руб.	Ставка рефинансирования ЦБ РФ, действующая на 1 января 2015 г., %	Сумма арендной платы за месяц, руб. (гр.1*гр.2*) /100/12	Годовой размер арендной платы, руб. (гр.3*12)
1	2	3	4
	8,25		

Ежемесячная арендная плата, начиная со второго месяца аренды, устанавливается в сумме _____ (_____) рублей.

5.7. Арендная плата за пользование Участком исчисляется с момента передачи Участка Арендатору по акту приема – передачи и перечисляется Арендатором **ежемесячно не позднее 10 (десятого) числа текущего месяца** по реквизитам, указанным в п.5.4. настоящего Договора.

С даты государственной регистрации права собственности Республики Марий Эл на Участок Арендатор при перечислении арендной платы за пользование Участков в графе платежного документа «Код дохода» указывает следующее: «86611105022020000120 «Доходы, получаемые в

виде арендной платы, а также средства от продажи права на заключение договоров аренды за земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации (за исключением земельных участков бюджетных и автономных учреждений субъектов Российской Федерации)».

5.8. Оплата денежных средств по договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами с согласия Арендодателя.

5.9. Размер годовой арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:

- при изменении рыночной стоимости Участка, но не чаще чем 1 раз в год.

При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не позднее чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы;

- при изменении правил определения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (Республики Марий Эл).

В связи с пересмотром Арендодателем размера арендной платы в одностороннем порядке по указанному в настоящем пункте основаниям Арендатор уведомляется об этом письмом, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора, и пересмотренные условия о размере арендной платы принимаются Арендатором в бесспорном порядке.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с момента заключения Договора с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором требования использования Участка по целевому назначению и в соответствии с видом разрешенного использования, предварительно уведомив об этом Арендатора за два дня.

6.1.2. Требовать от Арендатора устранения нарушений, связанных с использованием Участка не по целевому назначению и использованием, не отвечающим виду его разрешенного использования, а также прекращения применения способов использования, приводящих к его порче. При этом Арендодатель может потребовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с видом его разрешенного использования, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы в течение 2-х месяцев с момента наступления срока оплаты, в иных случаях предусмотренных законодательством.

6.1.3. Вносить в государственные органы власти, осуществляющие государственный земельный контроль, требования о приостановлении работ, ведущихся Арендатором с нарушением законодательства, нормативных актов или условий, установленных Договором.

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

6.1.5. Арендодатель обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. Не вмешиваться в деятельность Арендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям Договора и законодательству Российской Федерации.

6.2.2. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

6.2.3. Передать Арендатору земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора по акту приема-передачи;

6.2.4. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов для перечисления арендной платы, указанных в п. 5.4. настоящего Договора.

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. Возводить на Участке здания, строения и сооружения в соответствии с его целевым назначением по проекту, согласованному в установленном порядке, договором о комплексном освоении территории, а также правилами, установленными законодательством Российской Федерации.

6.3.2. При отсутствии задолженности по платежам, предусмотренным настоящим Договором, передать права и обязанности по Договору в залог, последующий залог.

6.3.3. В пределах срока Договора Участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

6.3.4. Приобрести земельные участки, образованные из Участка, в собственность (за исключением земельных участков ограниченных в обороте) или в аренду без проведения торгов в порядке, установленном земельным законодательством.

Договор аренды земельного участка, образованного из Участка должен предусматривать обязательство Сторон обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, а также ответственность сторон за невыполнение указанного обязательства и право Сторон на расторжение этого договора аренды в одностороннем порядке в случае невыполнения указанного обязательства.

6.3.5. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. Заключение договора о комплексном освоении территории одновременно с заключением настоящего Договора;

6.4.2. Обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ;

6.4.3. Осуществлять архитектурно-строительное проектирование и строительство на Участке с учетом требований законодательства и следующих документов:

- технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сети газораспределения ООО «Газпром газораспределение Йошкар-Ола» от _____ № _____;

- технические условия МУП «Водоканал» г. Йошкар-Олы» № _____ от _____;

- письмо филиала «Мариэнерго» ОАО «МРСК Центра и Поволжья» «О технологическом присоединении» от _____ № _____;

- письмо Управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от _____ № _____;

- заключение Департамента по недропользованию по Приволжскому федеральному округу Федерального агентства по недропользованию о наличии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки от _____ № _____;

- письмо Управления Роспотребнадзора по Республике Марий Эл «О земельных участках в III поясе ЗСО» от _____ № _____;

- заключение Министерства культуры, печати и по делам национальностей Республики Марий Эл от _____ № _____.

6.4.4. Осуществлять застройку земельного участка в соответствии с проектной документацией, согласованной с соответствующими органами и организациями;

6.4.5. Нести бремя содержания Участка.

6.4.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

6.4.7. Содержать в исправном состоянии, а в случае необходимости производить ремонт транспортной и инженерной инфраструктуры Участка.

6.4.8. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, а также способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, с соблюдением ограничений, установленных Распоряжением.

6.4.9. С момента подписания Договора обеспечить Арендодателю беспрепятственный доступ на Участок для проведения его осмотра, проверки использования, проведения в случаях установленных законодательством изыскательных работ на территории Участка по решению уполномоченных государственных органов и органов местного самоуправления.

6.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на используемом Участке и прилегающих к нему территориях.

6.4.11. Осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования природными объектами.

6.4.12. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшим (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, а также близлежащим участкам ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

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

6.4.14. Не нарушать права ограниченного пользования Участком другими землепользователями, оформленные в установленном порядке.

6.4.15. Направить в десятидневный срок Арендодателю письменное уведомление в случаях: прекращения деятельности Арендатора; изменения юридического адреса и иных реквизитов Арендатора.

6.4.16. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

6.4.17. В случае обнаружения при производстве работ объектов археологического наследия или иных недвижимых объектов историко-культурного наследия сообщить об этом в Министерство культуры, печати и по делам национальностей Республики Марий Эл и приостановить дальнейшее проведение работ до специального разрешения.

6.4.18. После окончания срока действия Договора в течение 10 (десяти) дней передать участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, т.е. на момент заключения Договора, пригодном для его дальнейшего целевого использования.

7. Последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Сторонами

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по внесению платежей, указанных в п. 6.4 и 6.5 настоящего Договора, в сроки, указанные в п. 6.4 и 6.7 настоящего Договора, он уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения иных условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.3. Уплата неустойки в соответствии с п. 7.1. и 7.2. настоящего Договора не освобождает Арендатора от исполнения лежащих на нем обязательств и устранения нарушений.

7.4. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору, по ценам на день удовлетворения требования о возмещении убытков. При этом убытки подлежат возмещению Арендодателю сверх неустойки.

7.5. Арендатор перечисляет денежные средства, составляющие неустойку за не исполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, в бюджет Республики Марий Эл по следующим реквизитам:

***ИНН -1200001726, Получатель – Министерство государственного имущества РМЭ
Наименование банка получателя - Отделение - НБ Республика Марий Эл, БИК –
048860001, УФК по Республике Марий Эл (Мингосимущество РМЭ), КПП – 121501001,
Номер счёта по учёту доходов - 40101810100000010001
Код ОКТМО 88701000; Код дохода 86611690020020000140 «Прочие поступления от
денежных взысканий (штрафов) и иных сумм в возмещение ущерба, зачисляемые в
бюджеты субъектов Российской Федерации», № договора.***

8. Вступление Договора в силу, изменение, расторжение и прекращение Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственную регистрацию настоящего Договора обеспечивает Арендодатель.

8.2. Изменения и дополнения к условиям Договора действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон, кроме случаев, упомянутых в Договоре.

8.3. Договор аренды земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским, земельным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором. Расторжение (прекращение) настоящего Договора не освобождает Арендатора от уплаты задолженности по платежам.

Для досрочного расторжения Договора Сторонами признаются существенными следующие нарушения:

8.3.1. При использовании Арендатором Участка в целях, не предусмотренных Договором.

8.3.2. При не использовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре, в течение одного года с момента вступления Договора в силу.

8.3.3. При невыполнении Арендатором обязательств, указанных в пункте 6.4.1. Договора.

8.3.4. В случае расторжения договора комплексного освоения территории, заключенного в отношении Участка или образованных из него земельных участков, либо в случае нарушения графика освоения указанной территории, предусмотренного данным договором.

8.4. Аренда Участка прекращается со дня расторжения Договора.

8.5. О форс-мажорных обстоятельствах (действия непреодолимой силы, которая не зависит от воли сторон) каждая из Сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 3 (трех) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 3 (трех) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

9. Дополнительные условия Договора

9.1. Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания настоящего Договора у Арендатора отсутствовала ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора, и что он 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 лица, подписавшие его, уполномочены на это.

9.2. Реорганизация Арендодателя, а также перемена собственника земельного участка не является основанием для одностороннего расторжения настоящего Договора.

9.3. На момент заключения настоящего договора Арендатор обладает полной информацией о всех обременениях и ограничениях на использование земельного участка, о разрешении на застройку земельного участка, об использовании соседних участков и иной существенной информацией об арендуемом земельном участке.

9.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – Арендодателю, один – Арендатору.

Приложение: Акт приема-передачи земельного участка в аренду.

10. Юридические адреса и подписи Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Министерство государственного имущества Республики Марий Эл,
424033, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, наб. Брюгге, 3 тел. 56-66-75, факс 21-00-98.

Первый заместитель министра

_____ Л.А.Демидова
М.П.

АРЕНДАТОР:

Директор

М.П.

АКТ № _
приема-передачи земельного участка в аренду

г. Йошкар-Ола

«___» _____ 2015 г.

Министерство государственного имущества Республики Марий Эл в лице первого заместителя министра Демидовой Ларисы Александровны, действующей на основании приказа Мингосимущества Республики Марий Эл от 27 марта 2015 г. № 99-од, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и _____ в лице _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором аренды № ___ земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от «___» _____ 2015 г. (далее – Договор) Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок общей площадью _____ кв.м., кадастровый номер земельного участка: _____, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: _____, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, _____ (далее - Участок), в границах, соответствующих описанию в сведениях государственного кадастра недвижимости.

1.1. Участок предоставляется для **комплексного освоения территории**.

1.2. Участок находится в федеральной собственности.

2. Арендатор осмотрел Участок в натуре, ознакомился с характеристиками Участка, информацией об обременениях и ограничениях на использование Участка, о разрешении на застройку, об использовании соседних участков и иной существенной информацией об Участке; ознакомился с подземными и наземными сооружениями и объектами, правовым режимом земель и претензий к Участку не имеет.

3. Приемкой по Акту Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка для строительства в соответствии с Договором.

4. Рекламации (претензии) отсутствуют.

5. Настоящий акт приема-передачи земельного участка является неотъемлемой частью Договора, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два – Арендодателю, один – Арендатору.

6. Юридические адреса и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ ПЕРЕДАЛ:

**Министерство государственного имущества
Республики Марий Эл,**
424033, Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола,
наб. Брюгге, д.3, тел. 21-10-95, 21-00-98(ф)
Первый заместитель министра

АРЕНДАТОР ПРИНЯЛ:

М.П. Л.А.Демидова

М.П.