Приложение №3

**ДОГОВОР АРЕНДЫ №\_\_\_\_\_\_\_\_**

земельного участка для комплексного освоения территории

г.Барнаул «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_

Городской округ - город Барнаул Алтайского края, действующий через уполномоченный орган – администрацию города Барнаула, в лице главы города Дугина Сергея Ивановича, действующего на основании Устава городского округа - города Барнаула Алтайского края, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании протокола о результатах аукциона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов, находящийся в муниципальной собственности, площадью 5,6549 га или 56549 кв.м., с кадастровым номером 22:63:010419:14, расположенного на землях населенных пунктов в территориальной зоне Ж.1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами), местоположение: Алтайский край, город Барнаул, (южная часть кадастрового квартала 22:63:010419, квартал 2037), разрешенное использование: жилая застройка, цель использования - комплексное освоение в целях жилищного строительства (далее - Участок).

Указанное в настоящем пункте описание цели использования Участка является окончательным.

1.2. Договор со дня его подписания сторонами одновременно приобретает силу акта приема-передачи, в соответствии с которым Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок.

1.3. Одновременно с заключением Договора Арендатор обязан заключить договор о комплексном освоении территории в отношении Участка.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды устанавливается на 5 лет с даты подписания Договора.

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

2.3. Договор не подлежит заключению (продлению) на новый срок, возобновлению на неопределенный срок.

3. ПОРЯДОК И СРОКИ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Стороны обязаны обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории в соответствии с графиком, содержащемся в договоре о комплексном освоении территории, заключенном в отношении Участка.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

1. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью контроля за использованием Участка и его осмотра на предмет соблюдения условий Договора, требований действующего законодательства Российской Федерации.
2. Требовать от Арендатора предоставления отчетов о ходе освоения Участка, в соответствии с графиком осуществления мероприятий по освоению Участка.

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

4.1.4. Требовать в судебном порядке досрочного расторжения Договора в случаях, указанных в п. 8.2. Договора.

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

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Обеспечивать осуществление мероприятий по освоению территории в соответствии с графиком, содержащемся в договоре о комплексном освоении территории, заключенном в отношении Участка.

4.2.3. Предоставить в соответствии с земельным законодательством Арендатору земельные участки, образованные из земельного участка, указанного в пункте 1.1 Договора, без проведения торгов после проведения Арендатором мероприятий, предусмотренных пунктами 3.2.3 - 3.2.5 Договора о комплексном освоении территории.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Передать земельные участки, образованные в результате раздела Участка (за исключением земельных участков для строительства объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры) в субаренду при условии письменного согласия Арендодателя.

4.4. Арендатор обязан:

1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целью использования и разрешенным использованием.

4.4.3. Своевременно производить платежи, предусмотренные настоящим Договором.

4.4.4. Не реже одного раза в год, не позднее 15-го марта, производить сверку расчета арендной платы в комитете по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю и органам государственного надзора и муниципального земельного контроля (их представителям) доступ на Участок, в расположенные на Участке здания и сооружения по их требованию.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к захламлению, ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории (в том числе к загрязнению территории химическими веществами, производственными отходами, сточными водами и т.п.), действий, которые могут наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.4.7. Содержать в надлежащем санитарном состоянии, организовывать работы по благоустройству, очистке, уборке Участка и прилегающей к нему территории.

4.4.8. Не препятствовать ремонту, обслуживанию коммуникаций, проходящих по Участку. В случае установления факта наличия инженерных коммуникаций на Участке после заключения Договора, действие пункта распространяется на данный факт установления, в том числе и на бесхозяйные сети.

4.4.9. Не препятствовать размещению на Участке межевых и геодезических знаков в соответствии с действующим законодательством.

4.4.10. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.д. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные земли.

4.4.11. Ограждение установить согласно границам предоставленного Участка;

4.4.12. Обеспечивать осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиком, содержащемся в договоре о комплексном освоении территории, заключенном в отношении Участка.

4.4.13. Не осуществлять на Участке деятельность, в результате которой создавались бы какие-либо препятствия третьим лицам в осуществлении их прав и законных интересов в земельных правоотношениях.

4.4.14. В случае если Участок (часть участка) расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

Требование настоящего пункта распространяется на случаи установления границ охранных зон линейных объектов после заключения Договора;

4.4.15. Соглашение об установлении сервитута на Участок (часть Участка) заключается при условии наличия согласия Арендодателя в письменной форме, на срок, не превышающий срока действия Договора.

Арендатор, заключивший соглашение об установлении сервитута в отношении Участка, в течение десяти дней со дня заключения указанного соглашения обязан направить Арендодателю уведомление о заключении указанного соглашения.

4.4.16. В случае изменения юридического адреса или иных реквизитов в недельный срок направить письменное уведомление Арендодателю. При неисполнении этой обязанности адрес Арендатора считается прежним, вся корреспонденция, направленная по этому адресу, считается полученной.

4.4.17. Самостоятельно, за счет собственных средств освободить Участок от деревьев, самовольных построек, временных некапитальных объектов.

4.4.18. Заключить без проведения торгов договоры аренды либо договоры купли-продажи всех земельных участков, образованных из Участка, после проведения Арендатором мероприятий, предусмотренных пунктами 3.2.3 - 3.2.5 договора о комплексном освоении территории, не позднее 3 (трех) месяцев с момента заключения дополнительного соглашения к договору о комплексном освоении территории.

4.4.19. При досрочном расторжении Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального по акту приема-передачи.

5. РАЗМЕР, ПОРЯДОК РАСЧЕТА И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ

ПЕРВОГО АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА И АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

5.1. Арендатор уплачивает в соответствии с условиями Договора следующие виды платежей: первый арендный платеж и арендную плату за использование Участка.

5.2. Первый арендный платеж в соответствии с протоколом о результатах аукциона составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, сумма внесенного задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек засчитана в счет платы за право заключения Договора до его подписания.

5.3. Первый арендный платеж (за исключением суммы задатка) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, производится Арендатором единовременно до подписания Договора.

5.4. Первый арендный платеж является платежом за первый квартал года.

5.5. Размер годовой арендной платы за Участок устанавливается в сумме 318 515 (триста восемнадцать тысяч пятьсот пятнадцать) рублей 63 копейки, в соответствии с решением Барнаульской городской Думы от 14.12.2012 №24 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в границах городского округа - города Барнаула Алтайского края, условий и сроков ее внесения».

5.6. Годовая арендная плата исчисляется по истечению первого квартала с даты подписания Договора и вносится ежеквартально, частями, рассчитанными пропорционально относительно годовой арендной платы, до первого числа месяца, следующего за истекшим кварталом.

5.7. Перечисление сумм, указанных в пунктах 5.3. и 5.5. Договора осуществляется Арендатором на расчетный счет: ОТДЕЛЕНИЕ БАРНАУЛ г.Барнаул; БИК ; код бюджетной классификации 91511105024040000120, получатель: ИНН , КПП , УФК по Алтайскому краю (комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула) Код ОКТМО 01701000.

5.8. Копии документов об оплате суммы задатка и платежа за право на заключение договора аренды предъявляются Арендатором до подписания Договора.

5.9. Размер арендной платы по настоящему Договору может изменяться Арендодателем на основании нормативных правовых актов, принятых уполномоченными органами. Размер арендной платы меняется со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта либо иного обозначенного в нем момента. Настоящее условие не требует составления дополнительного соглашения. Расчет арендной платы с измененным размером арендной платы Арендатор производит самостоятельно либо уточняет у Арендодателя правильность расчета арендной платы и реквизитов для перечисления арендной платы, установленных на текущий год.

5.10. В случае невнесения арендных платежей в установленный срок Арендатор уплачивает пеню в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка России от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. При этом сумма начисленной пени перечисляется отдельным платежным поручением (либо квитанцией) на тот же расчетный счет, на который перечисляется арендная плата.

5.11. Поступающие платежи по настоящему Договору, в случае наличия у Арендатора задолженности по арендной плате по данному Договору, учитываются Арендодателем в следующем порядке: в первую очередь погашается задолженность прошлых периодов, затем погашаются начисления очередного наступившего срока уплаты арендной платы, после этого погашается пеня по задолженности вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе.

5.12. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае, когда Договор заключается и исполняется Арендатором в части обеспечения жилищного и иного строительства с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации, либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

6.2. Неотделимые улучшения Участка, образованных участков, созданные в результате выполнения работ по подготовке Участка, образованных участков для комплексного освоения, произведенных до начала строительства объектов жилого и иного назначения, в случае досрочного расторжения Договора по требованию Арендодателя в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Арендатором, поступают в собственность Арендодателя без дальнейшего возмещения их стоимости и (или) иных затрат Арендодателем.

6.3. Передача прав и обязанностей по Договору, по договорам аренды земельных участков, образованных в результате раздела Участка, третьему лицу, в том числе передача арендных прав в залог и внесение их в качеств вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив не допускается.

6.4. Передача Участка в субаренду не допускается.

6.5. Установлены ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации в границах охранной зоны ЛЭП в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

6.6. Ограничения и обременения прав на Участок, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке установленном законодательством Российской Федерации.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. За невыполнение обязательств по Договору (кроме обязательств, ответственность за нарушение которых установлена пунктами 7.3 - 7.6 Договора) Администрация вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования, установленной Банком России от размера годовой арендной платы за Участок, рассчитанной в соответствии с Договором, за каждый день просрочки.

7.3. В случае неисполнения обязательства по подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории в срок, предусмотренный подпунктом 3.2.1 договора о комплексном освоении территории, заключенного в отношении Участка, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от размера годовой арендной платы за Участок, рассчитанной в соответствии с Договором аренды, за каждый месяц просрочки.

7.4. В случае неисполнения мероприятий по освоению территории в сроки, установленные пунктами 3.2.6 – 3.2.10 договора о комплексном освоении территории, заключенного в отношении Участка, и графиком осуществления мероприятий по комплексному освоению территории, Арендодатель вправе за каждое нарушение потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от размера годовой арендной платы за соответствующий образованный участок (образованные участки), на котором (которых) мероприятия по освоению осуществляются с нарушениями условий Договора за каждый месяц просрочки.

7.5. За нарушение иных сроков, предусмотренных договором о комплексном освоении, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,01% от размера годовой арендной платы за Участок, за каждый день просрочки.

7.6. Уплата денежных средств, составляющих неустойку за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, осуществляется виновной Стороной другой Стороне на счет, указанный в пункте 5.6 Договора.

7.7. Уплата неустойки не освобождает Стороны от надлежащего исполнения возложенных на них по Договору обязательств.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор прекращается исполнением обязательств по комплексному освоению территории на основании соглашения Сторон, подтверждающего надлежащее исполнение.

8.2. Договор может быть расторгнут досрочно по требованию одной из Сторон – в судебном порядке, в случаях установленных законодательством Российской Федерации и Договором, а также в случаях:

– нарушения условий и сроков, предусмотренных договором о комплексном освоении территории и графиком осуществления мероприятий по освоению территории;

– неисполнения Арендатором обязанности по подготовке и обеспечению утверждения документации по планировке территории в границах Участка. Документация по планировке территории признается неразработанной, а Арендатор не исполнившим обязанность по подготовке и обеспечению утверждения документации по планировке территории в случае, если в течение срока, указанного в подпунктах 3.2.1, 3.2.2 договора о комплексном освоении территории, заключенного в отношении Участка, документация по планировке территории не будет утверждена уполномоченным органом по причине полного или частичного несоответствия указанной документации действующему законодательству Российской Федерации;

– невыполнения обязательств, предусмотренных главой 10 договора о комплексном освоении территории, заключенном в отношении Участка;

– по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8.3. Прекращение существования Участка в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на Образованные участки, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором о комплексном освоении территории, заключенным в отношении Участка.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

* 1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.

9.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

10. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ

10.1. Изменение условий Договора по соглашению Сторон не допускается, за исключением случаев, когда изменение условий вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, в том числе изменениями законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов, влияющих на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

В таких случаях Стороны заключают соглашение, предусматривающее порядок и сроки исполнения соответствующих обязательств.

10.2. Стороны обязаны уведомлять друг друга об обстоятельствах, которые могут повлечь приостановление комплексного освоения территории, незамедлительно, но в любом случае не позднее пяти рабочих дней со дня, когда им стало известно об указанных обстоятельствах.

При наличии обстоятельств, определенно свидетельствующих о необходимости приостановления комплексного освоения территории, Стороны обязуются согласовать порядок, сроки, общий объем и распределение между Сторонами расходов по консервации мероприятий для комплексного освоения территории и оформить согласованные условия консервации дополнительным соглашением к Договору о приостановлении работ по комплексному освоению территории.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

11.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.3. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

11.4. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной стороны по существу, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Алтайского края.

11.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

13. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендодатель:Юридический адрес: 656043,Алтайский край, г.Барнаул, проспект Ленина, 18Фактический адрес: 656043, Алтайский край, г.Барнаул, улица Гоголя, 48ИНН 2225066269, КПП 222501001, ОГРН 1042202280251Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.И.Дугин  М. П. |

Приложение к Договору

№ \_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Расчет арендной платы**

1. Арендная плата для Участка устанавливается в размере 318 515 (триста восемнадцать тысяч пятьсот пятнадцать) рублей 63 копейки в год.

2. Размер и порядок расчета арендной платы для Участка определены на основании:

- решения Барнаульской городской Думы от 14.12.2012 №24 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, в границах городского округа - города Барнаула Алтайского края, условий и сроков ее внесения»;

# - постановления Администрации Алтайского от 23.11.2015 №472 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Алтайского края».

2.1. Порядок расчета арендной платы.

Расчет арендной платы производится по формуле:

Сумма арендной платы за полный год = КС\*S\*К, где

КС – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м,

S - площадь земельного участка, кв. м,

К - дифференцированный коэффициент, учитывающий характеристику земельного участка и вид разрешенного использования земельного участка.

2.2. Расчет арендной платы для Участка:

КС = 938,76 руб./кв.м;

K = 0,006 (земельные участки, предназначенные для комплексного освоения в целях жилищного строительства);

S = 56549 кв.м.

Сумма годовой арендной платы за земельный участок равна:

938,76 руб./кв.м \*56549 кв.м\*0,006 = 318 515 (триста восемнадцать тысяч пятьсот пятнадцать) рублей 64 копейки.

|  |  |
| --- | --- |
| Арендатор:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендодатель:Юридический адрес: 656043,Алтайский край, г.Барнаул, проспект Ленина, 18Фактический адрес: 656043, Алтайский край, г.Барнаул, улица Гоголя, 48ИНН 2225066269, КПП 222501001, ОГРН 1042202280251Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ С.И.Дугин  М. П. |