

Договор № _____
аренды земельного участка

город Новокузнецк

« _____ » _____ 2025г.

Уполномоченный орган, в лице _____, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и _____ именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании Протокола аукциона № _____ от _____ 2025г. Арендодатель сдал, а Арендатор принял в аренду земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. По настоящему Договору передается из земель населенных пунктов земельный участок с кадастровым номером 42:30:0412009:99 площадью 3161,49 кв.м с местоположением: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, г. Новокузнецк, Заводской район, ул.Тореза, 51, под проектирование и строительство многоэтажного многоквартирного дома, в границах, указанных в Едином государственном реестре недвижимости.

Вид разрешенного использования земельного участка: *многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)*.

1.3. Настоящий Договор является одновременно Актом приема-передачи земельного участка.

1.4. Состояние земельного участка соответствует цели использования, указанной в Договоре, Арендатор не имеет претензий по состоянию передаваемого земельного участка, установленного путем осмотра перед подписанием настоящего Договора, на стадии проведения аукционных процедур.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок действия договора устанавливается с _____ г. по _____ г.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы устанавливается по результатам аукциона и за период _____ составляет _____, в год составляет _____.

3.2. Арендодатель засчитывает в счет арендной платы сумму, внесенную Арендатором в виде задатка за право заключения договора аренды в размере _____.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором _____.

В платежном поручении или квитанции необходимо указать период уплаты, номер и дату договора. В противном случае, Арендодатель вправе по своему усмотрению распределить платежи на любой из договоров аренды земельных участков Арендатора.

3.4. Арендная плата за первые 12 месяцев действия договора аренды вносится в течение 45 дней с даты Протокола об итогах аукциона. За последующий период действия договора аренды арендная плата вносится ежемесячно равными долями до 10 числа текущего месяца.

3.5. В случае досрочного расторжения Договора аренды по инициативе любой из сторон арендная плата, внесенная в период действия Договора, возврату не подлежит.

3.6. Не использование Арендатором земельного участка не может служить основанием для невнесения арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Беспрепятственно посещать и обследовать арендуемый земельный участок на предмет соблюдения земельного законодательства, при необходимости проводить мероприятия по осуществлению муниципального земельного контроля на территории земельного участка, указанного в предмете настоящего Договора.

4.1.2. Требовать от Арендатора своевременного предоставления установленных законодательством сведений о состоянии и использовании земель.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.1.4. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора в случаях предусмотренных действующим законодательством, при неосвоении участка в установленный законом срок, при неиспользовании земельного участка, при использовании земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования, а также использовании земельного участка способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более 2-х месяцев и при иных случаях нарушений действующего законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору земельный участок в состоянии пригодном для его разрешенного использования.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Производить улучшения земельного участка, возводить на земельном участке здание многоквартирного дома, сопутствующие сооружения в соответствии с целевым и разрешенным использованием, градостроительным планом и разрешительной документацией.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с установленным разрешенным использованием и целевым использованием, указанным в предмете настоящего Договора, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных норм и правил, при этом соблюдать сервитуты, обременения, ограничения земельного участка, указанного в предмете настоящего Договора.

5.2.2. Своевременно приступить к освоению и использованию земельного участка, указанного в предмете Договора, с соблюдением срока его освоения, предусмотренного статьей 85.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

5.2.3. К строительству объекта приступить после получения разрешения на строительство объекта в установленном законом порядке.

5.2.4. Приступить к строительству объекта и завершить его в течение срока действия настоящего договора.

5.2.5. Своевременно и в полном объеме производить оплату по Договору в порядке и на условиях, установленных разделом 3 настоящего Договора.

5.2.6. Не допускать ухудшения экологической обстановки, загрязнения, захламления на земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности

5.2.7. Содержать строительную площадку, земельный участок и территорию, прилегающую к земельному участку, указанному в п.1.2. настоящего Договора, в надлежащем санитарном состоянии, в соответствии с требованиями, установленными Правилами благоустройства территории Новокузнецкого городского округа, а также выполнять иные требования по содержанию строительных площадок, установленные нормативными, правовыми актами Российской Федерации и Кемеровской области – Кузбасса.

5.2.8. Не нарушать права смежных землепользователей.

5.2.9. Обеспечить соблюдение сервитутов и ограничений в использовании земельного

участка, в том числе ограничений, установленных в связи с расположением территории земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории.

5.2.10. Учитывать расположение земельного участка, указанного в предмете настоящего Договора, в границах зон с особыми условиями использования территории:

- эксплуатационной зоне сети водоотведения;
- охранной зоне VIII теплосетевого комплекса;
- охранной зоне теплотрассы;
- охранной зоне линейно-кабельных сооружений связи (АТС-54/1);
- охранной зоне сооружения электроэнергетики 6кВ Ф.5-433;
- охранных зонах кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ;
- охранной зоне воздушной линии освещения.

5.2.11. Учитывать расположение в границах земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего Договора опоры воздушной линии освещения, и следующих инженерных коммуникаций:

- теплотрассы;
- канализации;
- сооружение связи с кадастровым номером 42:30:0000000:737 наименованием «АТС-54/1 (Линейно-каб.сооружение связи)»;
- сооружение электроэнергетики с кадастровым номером 42:30:0412009:3110 наименованием «Трансформаторная подстанция – 434»;
- кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ и 6(10) кВ.

5.2.12. При проектировании и строительстве объекта капитального строительства обязан учитывать особые условия использования земельного участка:

- в эксплуатационных зонах сети водоотведения, которые установлены «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденным Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр;

- в охранных зонах объектов электроэнергетики, которые определены Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160;

- в охранных зонах линейно-кабельного сооружения связи, определенные Правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 №578;

- в охранных зонах тепловых сетей, установленных Типовыми правилами охраны коммунальных сетей, утвержденными приказом Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 №197.

5.2.13. При размещении объекта капитального строительства, обязан учитывать запреты и ограничения, указанные в аукционной документации, и учитывать требования собственников (пользователей) инженерных сетей, указанные в аукционной документации и предусмотренные положениями действующего законодательства.

5.2.14. Соблюдать при проектировании и строительстве объекта капитального строительства требования Правил благоустройства территории Новокузнецкого городского округа, утвержденных решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 24.12.2013 №16/198.

5.2.15. Письменно уведомлять Арендодателя об изменении своих юридических реквизитов, в срок не позднее, чем через 15 календарных дней, с момента изменений.

5.2.16. Сообщать Арендодателю о правах третьих лиц на данный земельный участок, возникающих после подписания настоящего Договора в течение 10-ти дней с момента возникновения этих прав путем направления соответствующего уведомления.

5.2.17. Обеспечить Арендодателю, соответствующим службам, органам государственного контроля и надзора и муниципального контроля, свободный доступ на земельный участок.

5.2.18. В случае прекращения деятельности Арендатора, его правопреемник должен направить Арендодателю письменное уведомление об этом в течение 10 (десяти) календарных дней.

5.2.19. Обеспечить допуск представителей собственника (пользователя) линейных объектов или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейных объектов, к данным объектам в целях обеспечения их безопасности в случае, если земельный участок, указанный в предмете настоящего договора, полностью или частично расположен в охранных зонах, установленных в отношении линейных объектов.

5.2.20. В соответствии с п.7 ст.448 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор земельного участка не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог, субаренду и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

5.2.21. В случае, если по истечении срока действия Договора (или досрочного расторжения, прекращения), Арендатор не получил разрешение на строительство и не приступил к строительству объекта, Арендатор обязан передать Арендодателю в течение 30 (тридцати) календарных дней по акту, подписанному сторонами, земельный участок в состоянии, в котором он был передан Арендатору, и в пригодном для его дальнейшего разрешенного использования.

5.2.22. В случае ведения на земельном участке строительных работ без получения разрешения на строительство, Арендатор обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней произвести демонтаж (снос) выстроенного (строящегося) объекта, освободить земельный участок и передать Арендодателю по акту, подписанному сторонами, земельный участок в состоянии, в котором он был передан Арендатору, и в пригодном для его дальнейшего разрешенного использования.

5.2.23. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о проведении государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества не позднее 15-ти дней с момента государственной регистрации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Земельные споры, возникающие из реализации настоящего Договора, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы Арендатор уплачивает неустойку в размере 0,2 процента от невыплаченной суммы за каждый день просрочки исполнения Договора.

6.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.4. Споры, которые не удалось решить во внесудебном порядке, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Арендодателя.

6.5. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Арендодатель вправе во внесудебном порядке, предусмотренном действующим законодательством и условиями настоящего договора, отказаться от исполнения Договора в случаях:

7.1.1. допущенных со стороны Арендатора нарушений условий Договора, земельного и градостроительного законодательства;

7.1.2. при неуплате Арендатором арендной платы в срок, установленный п. 3.4. настоящего договора.

7.2. Все изменения к настоящему Договору, действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами по настоящему Договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.3. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством или на основании решения суда, при

существенном нарушении условий настоящего Договора и действующего законодательства, в том числе с учетом положений статьи 46 Земельного кодекса РФ, либо по соглашению сторон.

7.4. Право аренды прекращается со дня окончания срока действия Договора, не подлежит продлению и не возобновляется на неопределенный срок.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение установленного вида разрешенного использования земельного участка, а также существенных условий настоящего Договора, не допускается.

8.2. Земельный участок, указанный в предмете настоящего Договора, расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, значащихся в Едином государственном реестре недвижимости:

- реестровый номер 42:30-6.141 с видом: Зона с особыми условиями использования территории. Наименование: Охранная зона линейно-кабельных сооружений связи (АТС-54/1) в границах Новокузнецкого городского округа Кемеровской области;

- реестровый номер 42:30-6.951 с видом: Зона с особыми условиями использования территории. Наименование: Охранная зона сооружения электроэнергетики Трансформаторной подстанции №434;

- реестровый номер 42:30-6.422 с видом: Зона с особыми условиями использования территории. Наименование: Охранная зона сооружения электроэнергетики 6КВ Ф.5-433;

- реестровый номер 42:30-6.1462 с видом: Зона с особыми условиями использования территории. Наименование: Охранная зона VIII теплосетевого комплекса.

8.3. Арендное имущество, указанное в п. 1.2. настоящего договора, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома, с даты государственной регистрации права собственности помещения в здании многоквартирного дома.

8.4. Споры, связанные с возникновением и прекращением прав, обязанностями при реализации настоящего Договора, разрешаются по месту нахождения Арендодателя (либо по месту нахождения земельного участка) и в порядке, установленном действующим законодательством

8.5. Настоящий Договор аренды составлен на 3-х листах и подписан сторонами.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все вопросы, не урегулированные условиями настоящего Договора, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон.

10. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ЭЦП

ЭЦП