Приложение 4

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Администрация Сургутского района от имени муниципального образования Сургутский район, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора департамента имущественных и земельных отношений администрации Сургутского района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании протокола от \_\_\_\_ № \_\_\_ , заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

кадастровый номер: 86:03:0052106:203

площадь**-** 2 354 кв.м,

категория земель - земли населенных пунктов,

адрес земельного участка - Ханты–Мансийский автономный округ–Югра, Сургутский район, сельское поселение Локосово, с. Локосово, ул. Советская, мкрн. 10,

территориальная зона - Ж.2 (зона застройки многоквартирными жилыми домами),

вид разрешенного использования - под строительство многоквартирного жилого дома,

именуемый в дальнейшем «земельный участок».

1.2. Предельные параметры разрешённого строительства (максимальные):

- максимальная площадь объекта капитального строительства – 1 883 кв. м;

- максимальная плотность застройки – 941 кв.м.;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

- этажность – 5 этажей.

согласно Правилам землепользования и застройки сельского поселения Локосово», утвержденным решением Думы Сургутского района от 22.12.2009 № 551.

1.3. Приведённое описание земельного участка является окончательным.

1.4.На момент подписания Договора, земельный участок не заложен, не арестован,   
не передан в аренду или постоянное (бессрочное) пользование, не обременён иными правами третьих лиц.

1.5. Договор заключен сроком на 32 месяца, с момента государственной регистрации Договора. По истечении указанного срока действие Договора прекращается.

1.6. Наличие обременений, ограничений:

- земельный участок частично входит в охранную зону «Воздушная линия электропередач 0,4кВ, 0,6кВ». Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны определены 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;

- в границах земельного участка расположены теплосети с кадастровым номером 86:03:0000000:124051, внутриплощадочные сети водопровода с кадастровым номером 86:03:0000000:124054, внутриквартальные канализационные сети с кадастровым номером 86:03:0000000:135768.

1.7. Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав и вступает   
в силу с даты государственной регистрации.

1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА.**

2.1. Размер ежегодной арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек сложившейся по результатам аукциона.

Указанный размер ежегодной арендной платы изменению не подлежит.

Сумма первого платежа (ежегодная арендная плата) к оплате с зачётом суммы внесённого задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

2.2. Первый платёж (арендная плата за 1-й год пользования земельным участком)   
по Договору производится арендатором в течение 10 рабочих дней с даты подписания Договора.

2.3. Последующие платежи вносятся ежеквартально в размере, рассчитанном пропорционально годовой арендной плате, в следующие сроки I квартал - до 25 марта, II квартал - до 25 июня, III квартал - до 25 сентября, IV квартал - до 25 ноября, путем перечисления денежных средств на следующие реквизиты:

расчетный счет № 40101810900000010001 в РКЦ г. Ханты-Мансийска,

УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Департамент имущественных   
и земельных отношений),

БИК 047162000,

ИНН 8617019983,

КПП 861701001,

ОКТМО 71826416,

КБК 070 1 11 05013 10 0000 120.

2.4. Арендная плата за квартал, в котором прекращается Договор, вносится не позднее дня прекращения Договора.

2.5. Арендная плата по Договору вносится Арендатором самостоятельно. В платёжных документах Арендатор обязан указывать назначение (наименование) платежа (Код Бюджетной Классификации), номер и дату Договора аренды, платёжный период, виды платежа (арендная плата, пени, штрафы). Платеж считается поступившим с момента зачисления денежных средств на счет департамента имущественных и земельных отношений администрации Сургутского района.

2.6. Внесение арендной платы за Арендатора третьими лицами допускается при наличии   
на это соответствующего заявления самого Арендатора и третьих лиц. При этом в платежных документах в графе «назначение платежа» дополнительно к сведениям, указанным в пункте 2.3 Договора необходимо указать Арендатора, за которого производится оплата.

2.7. В случае изменения платежных реквизитов Арендодатель уведомляет об этом Арендатора посредством публикации новых реквизитов в средствах массовой информации и (или) на официальном сайте муниципального образования Сургутский район. Обязательства Арендатора по внесению арендной платы в соответствии с частью 2. статьи 40 Бюджетного кодекса Российской Федерации считаются исполненными со дня зачисления денежных средств   
в полном объеме на расчётный счёт Арендодателя. При этом обе стороны обязуются принять все необходимые от них меры для уточнения назначения платежа и соответствующих реквизитов,   
в случае, если такие действия необходимы для администрирования соответствующего дохода бюджета.

2.11. Не использование земельного участка Арендатором не освобождает Арендатора   
от уплаты арендных платежей.

2.12. В случае несвоевременного возврата земельного участка, плата за пользование земельным участков взымается в порядке, предусмотренном пунктом 4.2.13. Договора.

2.13. Арендная плата, внесенная в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 Договора, возврату при досрочном расторжении Договора не подлежит.

2.14. В случае передачи прав и обязанностей по Договору третьему лицу, арендная плата начисляется до момента перехода прав, если иное не предусмотрено договором, соглашением или иным документом о передаче прав и обязанностей.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

**3.1. Арендодатель имеет право:**

3.1.1. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его (осмотра) обследования на предмет его использования и соблюдения условий Договора.

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

3.1.3. Требовать досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным законодательством и Договором.

3.1.4. Участвовать в приемке рекультивированных, улучшенных земель, защитных лесонасаждений, противоэрозионных и других объектов, сооружаемых на сданных в аренду землях.

3.1.5. Изъять земельный участок для государственных и муниципальных нужд в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

* 1. **Арендодатель обязан:**

3.2.1. Осуществлять муниципальный земельный контроль в отношении земельного участка, предоставленного в аренду, а также контроль за соблюдением Арендатором условий Договора.

3.2.2. Предоставить земельный участок в состоянии, пригодном для использования   
по назначению, указанному в Договоре. Данное обязательство Арендодателем фактически выполнено «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2017 года, при этом подписание акта приема-передачи не требуется.

3.2.3. Принять земельный участок от Арендатора в рекультивированном состоянии по акту приема-передачи в случае окончания Договора или его досрочного расторжения.

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

3.2.5. Осуществить в установленный законом срок мероприятия по государственной регистрации Договора, дополнений к нему.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

**4.1. Арендатор имеет право:**

4.1.1.До дня истечения срока действия Договора обратиться с заявлением о заключении нового договора аренды земельного участка при наличии оснований, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации.

4.1.2. Вносить платежи за аренду земельного участка досрочно.

4.1.3. Требовать досрочного расторжения Договора в предусмотренных законодательством случаях.

4.1.4. Возводить на арендуемом земельном участке объекты капитального строительства   
в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием   
с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических противопожарных и иных правил, нормативов.

4.1.5. Оформить земельный участок необходимый для эксплуатации объекта недвижимости в собственность за плату после государственной регистрации права собственности   
на завершенный строительством объект при условии предоставления правоустанавливающих документов.

4.1.6. Заключить соглашение об установлении сервитута на срок действия Договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

**4.2. Арендатор обязан:**

4.2.1. Использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешённого использования с учетом предельных параметров разрешённого строительства, указанных в пункте 1.1, 1.2. Договора, градостроительным планом земельного участка, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.2.2. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки. Не допускать загрязнения, захламления земельного участка. Содержать в санитарном порядке и чистоте земельный участок и прилегающую к нему территорию.

4.2.3. Вести работы по благоустройству и озеленению земельного участка, в том числе, посадку зеленых насаждений.

4.2.4. Не препятствовать соответствующим организациям в ремонте, реконструкции   
и обслуживании подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на арендуемом земельном участке.

4.2.5. Возмещать Арендодателю убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества земель, санитарного состояния земельного участка и прилегающей территории и экологической обстановки, возникшими в результате его хозяйственной деятельности.

4.2.6. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям) беспрепятственный допуск на земельный участок, и представлять в отношении его запрашиваемую Арендодателем информацию.

4.2.7. Своевременно уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором.

4.2.8. По окончании срока действия Договора или его досрочного расторжения привести земельный участок в состояние, пригодное для дальнейшего использования (не хуже первоначального) и сдать Арендодателю земельный участок в рекультивированном состоянии по акту приемки земель в течении 30 (тридцати) рабочих дней с момента прекращения Договораили возместить расходы, понесённые Арендодателем в связи с этим. В случае если действие Договора заканчивается в период, когда возврат земельного участка невозможен (снежный покров, половодье и т.д.), Арендатор обязан сдать земельный участок в следующий после окончания Договора вегетационный период в течение 45 дней, начиная с 15 апреля.

4.2.9. В срок, не позднее 1 апреля текущего года, проводить с Арендодателем финансовую сверку по начислению и уплате арендной платы за предыдущий год и предоставлять Арендодателю копии платёжных документов.

4.2.10. В течение 30 (тридцати) дней с момента направления Арендодателем (получения у Арендодателя) Договора, изменений и (или) дополнений к нему, подписать Договор и вернуть (направить) Арендодателю все экземпляры Договора для осуществления мероприятий по государственной регистрации Договора.

4.2.11. В случае начала процедуры ликвидации Арендатора (юридического лица, индивидуального предпринимателя), несостоятельности (банкротства) исключения его из Единого государственного реестра юридических лиц (Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей) направить Арендодателю в 15-дневный срок письменное уведомление с приложением копий документов.

4.2.12. В случае изменения организационно-правового статуса и наименования юридического лица, юридического или почтового адреса, а также иных реквизитов, Арендатор обязан в 10-дневный срок с момента изменений письменно известить Арендодателя. При невыполнении данного условия все письма, претензии, уведомления, исковые заявления и другие документы, направленные по адресам, указанным в Договоре, считаются направленными Арендатору.

*Примечание: при заключении договора аренды с гражданином.*

*4.2.12. В случае изменения фамилии, имени, отчества, места регистрации (места жительства) Арендатора, а также иных персональных данных, Арендатор обязан в 10-дневный срок с момента изменений письменно известить Арендодателя. При невыполнении данного условия все письма, претензии, уведомления, исковые заявления и другие документы, направленные по адресу, указанному в Договоре, считаются направленными Арендатору.*

4.2.13. Обеспечить сохранность существующих подземных и наземных инженерных коммуникаций, беспрепятственный доступ к объектам инженерных коммуникаций представителей эксплуатирующих организаций.

4.2.14. Оплачивать неосновательное обогащение в размере арендной платы за фактическое пользование земельным участком после прекращения срока действия Договора до даты возврата земельного участка, если возврат земельного участка состоялся позже сроков, указанных в пункте 4.2.8 Договора.

4.2.15. Не передавать арендованный земельный участок в субаренду.

4.2.16. Без разрешения соответствующих компетентных органов (пожарных, санитарных, природоохранных и других органов) не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение.

4.2.17. Использовать земельный участок исключительно в предоставленных границах.

4.2.18. Осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности.

4.2.19. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.2.20. Не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

4.2.21. В случае заключения соглашения об установлении сервитута, в течение 10 (десяти) дней с момента его заключения, направить Арендодателю уведомление о заключении указанного соглашения.

4.2.22. Проектирование и строительство осуществить в срок не более 16 месяцев со дня государственной регистрации договора аренды земельного участка, в том числе, в течение   
7 месяцев со дня государственной регистрации договора аренды земельного участка арендатором должны быть проведены инженерные изыскания и осуществлено архитектурно – строительное проектирование (получено разрешение на строительство).

**5. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Изменение условий Договора производится по соглашению сторон, и оформляется сторонами в письменной форме за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором или законом.

5.2. Предложение о досрочном расторжении Договора по инициативе одной из сторон заинтересованная сторона с обоснованием причин расторжения направляет другой стороне   
не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.   
К уведомлению прилагается подписанное инициатором расторжения Договора соглашение   
о расторжении Договора.

Предложение о досрочном расторжении Договора подлежит рассмотрению в 30-тидневный срок.

При достижении согласия на расторжение Договора подписанное соглашение о расторжении Договора направляется стороне - инициатору расторжения Договора для осуществления мероприятий по государственной регистрации соглашения.

При недостижении согласия по досрочному расторжению Договора или неполучения ответа и (или) подписанного соглашения о расторжении Договора инициатор вправе требовать досрочного расторжения Договора в судебном порядке.

В случае, если инициатором досрочного расторжения Договора является Арендатор, расходы по государственной регистрации соглашения о расторжении несет Арендатор.

5.3. По инициативе Арендодателя Договор может быть прекращен досрочно в судебном порядке, в том числе при ненадлежащем использовании земельного участка, а именно:

- использование земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе, если земельный участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- порче земель;

- невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий   
по улучшению земель и охране почв;

- невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- не использование земельного участка в целях, указанных в Договоре, в течение одного года, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени,   
в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или иных обстоятельств, исключающих такое использование.

5.3. В случае нарушения Арендатором порядка внесения Арендной платы более 2 раз   
в течение периода аренды и нарушения пунктов 4.2.1, 4.2.13, 4.2.15, 4.2.17, 4.2.18, 4.2.20. 4.2.22 Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора полностью и потребовать возврата земельного участка. При этом Договор считается расторгнутым со дня получения Арендатором соответствующего уведомления, если в уведомлении не указан иной срок.

5.4. При изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд прекращение Договора осуществляется в соответствии с правилами, предусмотренными действующим законодательством.

5.5. Истечение срока действия Договора, указанного в пункте 1.5 Договора, не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

**РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

6.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае невнесения арендной оплаты в установленный Договором срок Арендатор уплачивает пени по арендной плате в размере 1/300 (одной трёхсотой) ключевой ставки Банка России от неоплаченной вовремя суммы за каждый календарный день просрочки.

6.3. Уплата пени и штрафов не освобождает Арендатора от устранения допущенных нарушений и не является основанием для уменьшения арендной платы или освобождением от неё.

6.4. Споры, возникающие между сторонами при заключении, исполнении, изменении   
и расторжении договора, рассматриваются в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, в случае если арендатором является гражданин - в Сургутском районном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

6.5. За совершение земельных правонарушений, в том числе предусмотренных пунктами 4.2.1, 4.2.2, 4.2.15 Договора, Арендатор несёт ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

6.6. В случае несоблюдения условий, предусмотренных пунктами 4.2.2, 4.2.8, 4.2.22 Договора, а также нарушение иных условий Договора, за нарушение которых Договором и (или) законодательством не установлена иная ответственность, Арендатор уплачивает штраф в размере 50 % от годового размера арендной платы, указанного в пункте 2.1 Договора, за каждое нарушение до момента устранения нарушения условия Договора.

Если Арендатор в течении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления о выявленном нарушении не устранил нарушение условий Договора, Арендодатель направляет Арендатору повторное уведомление с предъявлением суммы штрафа повторно вплоть до момента устранения нарушения условия Договора.

1. **ФОРС-МАЖОР**

7.1. При невозможности выполнения условий Договора из-за форс-мажорных обстоятельств действие настоящего Договора приостанавливает­ся на время действия этих обстоятельств.   
О наступлении форс – мажорных обстоятельств сторона обязана известить другую в срок   
не позднее 3 (трех) календарных дней с даты их наступления.

7.2. Форс-мажорными считаются обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие   
от сторон Договора, а именно: стихийные бедствия, введе­ние чрезвычайного положения, ведение военных действий, изменения в зако­нодательстве и другие, делающие невозможным выполнение условий договора. Форс-мажорные обстоя­тельства должны быть подтверждены справкой выданной компетентным органом государственной власти.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. По окончании срока действия Договора права на недвижимость, оставленную Арендатором на земельном участке, определяются правилами, установленными статьёй 272 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8.2. При разрушении (уничтожении) здания, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости, террористического акта права на земельный участок сохраняются при условии проведения строительства (реконструкции) жилого дома в течение срока действия Договора.

8.3. Выполнение технических условий инспектирующих служб возлагается на Арендатора.

8.4. Помимо Договора стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для органа регистрации прав.

8.6. Арендодатель не несёт ответственности за недостатки земельного участка, которые оговорены при заключении Договора, либо должны быть обнаружены Арендатором во время осмотра и проверки земельного участка при его передаче.

8.7. Состояние земельного участка соответствует условиях Договора. Претензии   
у Арендатора по переданному земельному участку не имеется.

8.8. При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на арендуемом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объёме, что и прежний их собственник, если одновременно   
с переходом права собственности на недвижимое имущество не осуществляется передача прав   
и обязанностей по Договору.

8.9. Стороны предусматривают возможность использования факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования

8.10. Стороны предусматривают возможность направления документов, за исключением документов, требующих подписание двух сторон, посредством электронной почты   
с присоединением электронных образов документов, составленных на бумажном носителе.

**9.АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**  **Администрация Сургутского района** | Арендатор  [Наименование юридического лица/Ф.И.О.] |
| Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, 10  Тел.: (3462) 526 - 555, 529 - 094, 529 - 105  РКЦ г. Ханты-Мансийск  р/с № 40204810200000000032  БИК 047162000  ИНН 8617019983/ КПП 860201001 | Юридический адрес (адрес проживания):  Почтовый адрес  Адрес электронной почты (при наличии)  Телефон [+7 ХХХХХХХХХХХХХ]  ИНН [000000000000]/КПП [000000000000] Банк [наименование]  р/сч [000000000000]  к/сч [000000000000]  ОГРН [000000000000] |