

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

ДОГОВОР АРЕНДЫ № _____
земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области

г. Иваново «__» _____ 2022г.

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице начальника Департамента Рощина Сергея Юрьевича, действующего на основании распоряжения Губернатора Ивановской области № 603-рж от 17.10.2018 «О Рощине С.Ю.», именуемый в дальнейшем Арендодатель, и

_____ (полное наименование или ФИО арендатора), в лице, действующего на основании _____ (Устава или иного документа, подтверждающего полномочия лица, заключающего договор аренды), именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны,

при совместном упоминании «Стороны»,

в соответствии с протоколом заседания Комиссии по организации и проведению аукциона на право заключения договора аренды имущества казны Ивановской области - земельного участка с кадастровым номером 37:28:010101:702 от _____ 2022 № _____ «_____» заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером 37:28:010101:702, категория земель: «Земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования: «для сельскохозяйственного использования», площадью 453990 ± 236 кв. м, местоположение: Ивановская область, г. Шуя, Учебный городок, мкр. поселок Мельничное (далее - Участок), в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (Приложение 3), а Арендатор обязуется принять в аренду земельный Участок и своевременно вносить за него арендную плату.

Участок передается Арендатору для целей, не связанных со строительством.

1.2. Ограничения (обременения) прав на земельный участок:

- отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

1.2.1. Срок действия: с 2016-11-08; реквизиты документа-основания: карта (план) объекта землеустройства от 01.06.2015 № 6/н выдан: ОАО Объединенные электрические сети

Содержание ограничения (обременения): особые условия использования земельных участков, расположенных в охранный зоне (п.8, п. 9, 10 и 11 главы 3 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в таких зонах, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009), Реестровый номер границы: 37.28.2.177.

1.2.2. Срок действия: с 2016-11-08; реквизиты документа-основания: карта (план) от 19.08.2011 № 37_501/11-2111 выдан: ООО «Омега».

Содержание ограничения (обременения): Ограничения (обременения) согласно пп. III, IV Постановления Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009. Реестровый номер границы: 37.28.2.5.

1.2.3. Срок действия: с 2019-02-19; реквизиты документа-основания: Постановление Правительства РФ от 12.10.2016 № 1037 «Об утверждении Правил установления охранных зон пунктов государственной геодезической сети, государственной навигационной сети и государственной радиотехнической сети и признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 7 октября 1996 г. № 1170».

Содержание ограничения (обременения):

«7. В пределах границ охранных зон пунктов запрещается без письменного согласования с территориальным органом осуществления видов деятельности и проведение работ, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружных знаков пунктов, нарушить неизменность местоположения специальных центров пунктов или создать затруднения для использования пунктов по прямому назначению и свободному доступа к ним, а именно:

- а) убирать, перемещать, засыпать или повреждать составные части пунктов; б) проводить работы, размещать объекты и предметы, возводить сооружения и конструкции, которые могут препятствовать доступу к пунктам без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) осуществлять горные, взрывные, строительные, земляные (мелиоративные) и иные работы, которые могут привести к повреждению или уничтожению пунктов;

г) проводить работы, не обеспечивающие сохранность пунктов.

8. Без согласования с территориальным органом запрещается проведение следующих работ:

- а) снос объектов капитального строительства, на конструктивных элементах или в подвале которых размещены пункты;
- б) капитальный ремонт помещений, в которых размещены триангуляционные пункты».

Реестровый номер границы: 37.28-6-771.

Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории. Вид зоны по документу: Охранная зона пункта государственной

геодезической сети, пункт 0803 Тип зоны: Охранная зона геодезического пункта.

1.2.4. Срок действия: с 2019-12-24; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Содержание ограничения (обременения): Содержание ограничений режима использования объектов недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории установлено п.п. 8, 9, 10 и 11 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Ресторный номер границы: 37:28-6-1219. Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид зоны по документу: Охранная зона линии электропередач ВЛ-6 кВ №618 от подстанции «Шув-1». Тип зоны: Зоны с особыми условиями использования территории.

Посягательством Участка обеспечен доступ к земельному участку с кадастровым номером: 37:28-010101:819.

1.3. На момент заключения Договора объекты недвижимости на Участке отсутствуют.

1.4. Срок аренды – 4 года 11 месяцев.

1.5. Передача Участка оформляется актом приема - передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендатором в 2-х экземплярах одновременно с подписанием Договора (Приложение 2). Если в ходе передачи и принятия Участка будут обнаружены недостатки, то они должны быть зафиксированы в акте приема-передачи.

1.6. Передача Участка в аренду не влечет передачу права собственности на него.

2. Обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора передать Участок Арендатору по акту приема – передачи и обеспечить доступ Арендатора на земельный участок.

2.1.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, связанную с использованием Участка, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству Российской Федерации и Ивановской области.

2.1.3. Контролировать поступления арендной платы в областной бюджет, выполнение договорных обязательств, целевое использование Участка.

2.1.4. Уведомлять Арендатора в двухнедельный срок об изменении наименования, юридического и почтового адреса, реквизитов для перечисления арендной платы путем направления письма-уведомления.

2.1.5. Проинформировать государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.6. Письменно сообщить Арендатору не менее, чем за 10 рабочих дней о расторжении настоящего Договора в случае его досрочного расторжения.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Одновременно с подписанием настоящего Договора принять Участок от Арендодателя по акту приема – передачи.

2.2.2. Использовать Участок в соответствии с его целями назначением и разрешенным использованием, указанными в п. 1.1. настоящего Договора.

2.2.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на Участке и прилегающих к нему территориях и наносящих вред окружающей среде.

Не допускать загрязнения и захлывания на Участке.

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

2.2.5. Незамедлительно известить Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшим или грозящим нанести участку, а также близлежащим земельным участкам ущерб, и своевременно принимать все необходимые меры по устранению последствий аварии.

2.2.6. Предоставлять представителям органов государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля возможность беспрепятственного доступа на Участок по их требованию, а также документацию, запрашиваемую представителями Арендодателя, органов государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля в ходе проверок.

2.2.7. Письменно сообщить Арендодателю не менее, чем за 10 рабочих дней о расторжении настоящего Договора в случае его досрочного расторжения. Сдать Арендодателю Участок по акту приема-передачи в соответствии с разделом 3 к настоящему Договору.

2.2.8. Своеручно проинформировать арендные платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

2.2.9. Уведомлять Арендодателя в двухнедельный срок в письменной или электронной форме об изменении наименования, юридического и почтового адреса, об изменении основных и банковских реквизитов организации, контактных данных путем направления письма-уведомления.

2.3. Арендодатель и Арендатор также несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и Ивановской области в сфере арендных отношений.

3. Порядок возврата арендуемого Участка Арендодателю

При расторжении (прекращении) Договора, арендуемый Участок должен быть передан в надлежащем состоянии Арендатором и принят Арендодателем в день окончания действия настоящего Договора по акту приема – передачи, подписанному Арендодателем и Арендатором.

4. Платежи и расчеты по Договору

4.1. Размеры арендной платы устанавливаются в соответствии с *протоколом заседания Комиссии по организации и проведению аукциона на право заключения договора аренды имущества казны Ивановской области - земельного Участка с кадастровым номером 37:28:010101:702 от _____ 2022 № _____* «_____» _____».

Арендная плата по договору начисляется с момента подписания сторонами Акта приема – передачи.

4.2. Общая сумма арендной платы в год на дату подписания договора аренды составляет _____ руб. _____ коп. (_____ рублей _____ коп.) без налога на добавленную стоимость и рассчитывается согласно Приложению 2.

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором, с указанием «арендная плата» ежеквартально платежным документом, предъявляемым в отделение банка за первый, второй, третий кварталы – не позднее 30 числа последнего месяца квартала, за четвертый квартал – не позднее 15 ноября.

Арендная плата по Договору подлежит перечислению по реквизитам:

Получатель платежа: УФК по Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области)

ИНН 3728021266, КПП 370201001, л/сч 04332000760

Казначейский счет 03100643000000013300

в Отделении Иванова Банка России/УФК по Ивановской области г. Иваново

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025.

Код бюджетной классификации: 012 111 05022 02 0000 120.

4.4. Сумма внесенного задатка засчитывается в счет арендной платы по настоящему Договору.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Арендатора:

5.1.1. В случае неуплаты Арендатором арендных платежей в сроки, установленные пунктом 4.3 настоящего Договора, начисляются пени в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России от просроченной суммы за каждый

день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

5.1.2. В случае, если Арендатор не возвратил в установленный настоящим Договором срок арендуемый Участок или возвратил его несвоевременно, он обязан внести арендную плату за все время просрочки в областной бюджет.

Арендодатель также вправе требовать от Арендатора возмещения иных убытков, причиненных указанными в настоящем пункте действиями Арендатора.

В указанных в настоящем пункте случаях Арендатор также обязан оплатить проценты за незаконное пользование Участком в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России от суммы, причитающейся к оплате аренды, за каждый день просрочки, которые перечисляются Арендатором в областной бюджет.

5.1.3. В случае нецелевого использования арендуемого Участка Арендатор обязан перечислить в областной бюджет штраф в размере 1/3 суммы годовой арендной платы. Исполнение Арендатором обязательств по данному пункту настоящего Договора не лишает Арендодателя права предпринимать меры для расторжения настоящего Договора в установленном законом порядке.

5.1.4. За невыполнение какого-либо обязательства, предусмотренного п.п. 2.2.3 - 2.2.5 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5 % годовой арендной платы.

5.2. Ответственность Арендодателя:

5.2.1. Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

5.2.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

5.2.3. Если Арендодатель не предоставил Арендатору земельный участок в указанный в договоре срок, Арендатор вправе потребовать от него это имущество в соответствии со ст. 398 Гражданского кодекса Российской Федерации и потребовать возмещения убытков, причиненных его неисполнением.

Стороны вправе осуществлять уплату неустойки штрафа, пени по Договору в добровольном порядке, самостоятельно рассчитав их размер в соответствии с условиями настоящего Договора.

Уплата неустойки (штрафов, пеней) и процентов, установленных настоящим Договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором или устранения нарушений, а также возмещения причиненных им убытков.

5.3. Арендатор, совершивший земельное правонарушение, несет административную или уголовную ответственность в порядке, установленном

законодательством. Привлечение Арендатора, виновного в совершении земельного правонарушения, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенное земельное правонарушение и возместить причиненный ими вред.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору, вызванное действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок изменения расторжения, прекращения Договора

6.1. Изменение сторонами условий договора, заключенного по результатам торгов, допускается в пределах, установленных законом.

Вносимые дополнения и изменения, рассматриваются Сторонами в месячный срок, и оформляются дополнительным соглашением.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

Прекращение Договора, его расторжение не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты пеней, штрафов, процентов, неустойки, возмещения причиненных убытков.

В случае если к моменту расторжения Договора у Сторон имеются неисполненные или незаключенные образцы исполнения обязательств, Стороны обязаны также согласовать сроки выполнения таких обязательств.

В случае возникновения разногласий по вопросам оплаты по Договору Стороны обязаны урегулировать их путем переговоров и составить акт сверки взаимных расчетов.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут по следующим основаниям:

6.3.1. По инициативе Арендодателя:

- при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

- использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к причинению вреда окружающей среде;

- порче земель;
- создания или возведения на земельном участке самовольной постройки либо невыполнения обязанностей, предусмотренных частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в сроки, установленные решением о сносе самовольной постройки либо решением о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями;

- при существовании ухудшения имущества;
- при использовании имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

- в случае многократного (более двух раз) нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 2.2.8 настоящего Договора, при условии направления Арендатору не менее двух претензий о необходимости погашения задолженности по арендной плате.

6.3.2. По инициативе Арендатора:

- если арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

- если переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

- в случае установления зоны с особыми условиями использования территории, в границах которой полностью или частично расположен такой земельный участок, если использование такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории невозможно.

6.4. Договор аренды прекращается в случаях:

- ликвидации Арендатора (юридического лица);
- смерти Арендатора (физического лица);

6.5. Права Арендатора на использование Участка могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных нужд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Изменения и/или дополнения настоящего Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и Арендатором, оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

7. Иные условия

7.1. Смена собственника арендуемого Участка не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

7.2. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Споры между Сторонами, возникающие из настоящего Договора, разрешаются в претензионном порядке. В случае, если споры не урегулированы в претензионном порядке, они подлежат разрешению компетентным судом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. Арендатору запрещено передавать свои права и обязанности по настоящему Договору, за исключением обязанности, предусмотренной пунктом 2.2.8 Договора, третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в

Приложение № 1
к договору аренды земельного участка,
находящегося в собственности Ивановской
области от «___» _____ 2022 № _____

АКТ
приема-передачи

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице начальника Департамента Рошина Сергея Юрьевича, действующего на основании распоряжения Губернатора Ивановской области от 17.10.2018 № 603-р/к, Положения о Департаменте управления имуществом Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 08.02.2013 № 31-п, именуемый в дальнейшем Арендодатель, с одной стороны,

_____ (далее - _____), с другой стороны, именуемый в дальнейшем Арендатор, составили настоящий Акт о нижеследующем:

Арендодатель, в соответствии с Договором аренды земельного участка от «___» _____ 2022 г. № _____/2022-зу (далее - Договор), передал в аренду, а Арендатор принял земельный участок, находящийся в собственности Ивановской области (номер и дата государственной регистрации права: № 37-37/010-37/010/002/2016-576/1 от 22.12.2016) (выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 12.07.2022 № КУВИ-001/2022-116460662) с кадастровым номером 37-28-010101-702, категории земель: «Земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования: «для сельскохозяйственного использования», площадью 453990 ± 236 кв. м, местоположение: Ивановская область, г. Шуя, Учебный городок, мкр. поселок Мельничное.

Участок передан в надлежащем виде, пригоден для использования.

СДАЛ:

ПРИНЯЛ:

Департамент управления имуществом Ивановской области

(полное наименование Арендодателя)

Начальник Департамента

_____ С.Ю. Рошин

(должность, подпись, ФИО)
м.п.

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка,
находящегося в собственности Ивановской
области от «___» _____ 2022 № _____

Расчет арендной платы

1. Арендная плата (АП) за земельный участок устанавливается в соответствии с протоколом заседания Комиссии по организации и проведению аукциона на право заключения договора аренды имущества казны Ивановской области - земельного участка с кадастровым номером 37-28-010101-702 от _____ 2022 № _____ «___» _____ в размере _____ руб. в год (без учета НДС).

2. Арендная плата в квартал:

АП_{кв} = АП / Дгод х Дкв, где

- АП_{кв} - арендная плата в квартал, руб.;

- АП - арендная плата за год, руб.;

- Дгод - количество календарных дней в году (365 или 366 дней);

- Дкв - количество календарных дней в квартале (90 дней (91 день - високосного года) - I квартал, 91 день - 2 квартал, 92 дня - 3, 4 квартал).

В случае если договор аренды земельного участка действует в течение неполного календарного года, размер арендной платы рассчитывается по формуле:

$АП_{\text{г}} = (АП / Дгод) \times Д$, где

- АП_г - арендная плата за период календарного года, в течение которого действует договор аренды земельного участка, руб.;

- АП - арендная плата за год, руб.;

- Дгод - количество календарных дней в году (365 или 366 дней);

- Д - количество календарных дней, в течение которых действовал договор аренды земельного участка.

В случае если договор аренды земельного участка действует в течение неполного квартала, размер арендной платы рассчитывается по формуле:

$АП_{\text{кв}} = АП / Дгод \times Дкв$, где

- АП_{кв} - арендная плата в квартал, руб.;

- АП - арендная плата за год, руб.;

- Дгод - количество календарных дней в году (365 или 366 дней);

- Дквн - количество календарных дней неполного квартала, в течение которых действовал договор аренды земельного участка.

Арендодатель:

Арендатор:

Департамент управления имуществом Ивановской области

(полное наименование Арендатора)

Начальник Департамента

_____ С.Ю. Рошин

(должность, подпись, ФИО)
м.п.

