

ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

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

г. Иваново

«__» _____ 2021 г

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице в лице начальника Департамента Рощина Сергея Юрьевича, действующего на основании распоряжения Губернатора Ивановской области № 603-рк 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, заключившего договор аренды), именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны,

при совместном упоминании «Стороны»,

в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области от _____ 20__ № _____ «Об итогах аукциона» 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 из земель населенных пунктов с кадастровым номером 37:24:010112:95, площадью 2 099 ± 32 кв. м, с видом разрешенного использования: Деловое управление – 4.1., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Иваново, ул. Советская, у дома 29 (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 строительства административно-офисного здания.

1.2. Участок, находится в собственности Ивановской области, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 19.10.2016 № 37-37/001-37/019/002/2016-7765/1 (выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 08.12.2021 № КУВИ-002/2021-

163628068).

Полномочия собственника реализует Департамент управления имуществом Ивановской области.

1.3. Участок входит в состав достопримечательного места местного (муниципального) значения «Негорелая улица» (г. Иваново, Советская ул.), границы которого утверждены Приказом Комитета Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия от 17.03.2020 № 19-о.

1.4. Ограничения (обременения) Участка предусмотрены статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.08.2016; реквизиты документа-основания: Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

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

1.6. Срок аренды – 58 месяцев (с учетом общего срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений).

1.7. Передача Участка оформляется актом приема - передачи, который составляется и подписывается Арендодателем и Арендаторами в 3-х экземплярах.

Акт приема - передачи приобщается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.8. 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 (Приложение 1).

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. Предупредить Арендатора о правах третьих лиц на сдаваемый в аренду Участок (сервитут, залог и т.п.).

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

2.1.5. Уведомлять Арендатора в двухнедельный срок об изменении наименования, юридического и почтового адреса, реквизитов для перечисления арендной платы.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, указанными в п. 1.1. настоящего Договора, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде.

2.2.2. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия местного (муниципального) значения - достопримечательное место «Негорелая улица», расположенного по адресу: город Иваново, улица Советская, использовать Участок и осуществлять строительство в соответствии с требованиями, утвержденными Постановлением Администрации г. Иваново от 09.11.2021 № 1285 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места местного (муниципального) значения "Негорелая улица", расположенного по адресу: город Иваново, улица Советская».

2.2.3. Соблюдать предусмотренный п. 5 ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается Объект культурного наследия.

2.2.4. Приступить к освоению земельного участка с даты государственной регистрации Договора. Под освоением земельного участка понимаются подготовительные работы, включающие выполнение инженерных изысканий, осуществление архитектурно-строительного проектирования, предшествующие началу фактического использования земельного участка.

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

Не допускать загрязнения, захламления, деградация и ухудшения почвы на Участке.

2.2.6. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке в соответствии с действующим законодательством.

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

2.2.8. Незамедлительно извещать 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.

2.2.9. Предоставлять представителям Арендодателя, органов государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля возможность беспрепятственного доступа на Участок по их требованию, а также всю

документацию, касающуюся арендных отношений, запрашиваемую представителями Арендодателя, органов государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля в ходе проверок.

2.2.10. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем расторжении (прекращении) настоящего Договора как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его расторжении. Сдать Арендодателю Участок по акту приема-передачи. Акт приема-передачи составляется в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

2.2.11. Своевременно производить арендные платежи в размере, сроки и порядке, установленные разделом 4 настоящего Договора.

2.2.12. Уведомлять Арендодателя в письменной или электронной форме в двухнедельный срок о назначении нового руководителя организации, об изменении основных и банковских реквизитов организации, почтового адреса, контактных данных.

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 не позднее 3 рабочих дней с момента 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 проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области от _____ 2021 №__ «Об итогах аукциона».*

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

Арендная плата в квартал на дату подписания договора аренды составляет _____ руб. _____ коп. (_____ рублей ____ коп.) без налога на добавленную стоимость. (Приложение 2).

4.3. Арендная плата перечисляется Арендатором, с указанием «арендная плата» ежеквартально платежным документом, предъявленным в отделение банка: за

первый, второй, третий кварталы – не позднее 30 числа последнего месяца квартала, за четвертый квартал – не позднее 15 ноября.

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

ИНН 3728021266, КПП 370201001,

Казначейский счет 03100643000000013300

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

БИК 012406500, ОКТМО 24701000

Кор/счет 40102810645370000025.

Код бюджетной классификации: 012 111 05022 02 0000 120.

Информация об изменении реквизитов банка (включая номера счета) для перечисления арендной платы в бюджет доводится Арендодателем до Арендатора путем направления письма-уведомления.

4.4. Размер арендной платы, сроки, порядок перечисления арендной платы могут быть пересмотрены Арендодателем в одностороннем порядке в случаях изменения кадастровой стоимости Участка, изменения органами законодательной и исполнительной власти Ивановской области порядка расчета арендной платы, порядка установления арендной платы, размера арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы, в случае оценки рыночной величины годовой арендной платы и её изменения в соответствии с отчетом оценщика и в других случаях, предусмотренных нормативными правовыми актами.

Уведомление о перерасчете арендной платы, изменении сроков и порядка перечисления арендной платы, направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для исполнения Арендатором, и составляет неотъемлемую часть настоящего Договора.

4.5. Неиспользование Арендатором Участка не может служить основанием для отказа в уплате арендной платы.

4.6. Задаток, внесенный лицом, признанным победителем аукциона, задаток, внесенный иным лицом, с которым договор аренды земельного участка заключается в соответствии с пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, засчитываются в счет арендной платы за него.

Задатки, внесенные этими лицами, не заключившими в установленном порядке Договор Участка вследствие уклонения от заключения указанного договора, не возвращаются.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность Арендатора:

5.1.1. В случае просрочки уплаты или 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. 2.2.2, 2.2.3, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5 % годовой арендной платы.

5.2. Уплата неустойки (штрафов, пеней) и процентов, установленных настоящим Договором, не освобождает Арендатора 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 и продления Договора

6.1. Изменение условий настоящего Договора (за исключением изменения размера арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора), его расторжение и прекращение допускаются по согласованию Сторон.

Вносимые дополнения и изменения (за исключением изменения размера арендной платы, сроков и порядка перечисления арендной платы в соответствии с пунктом 4.4 настоящего Договора), рассматриваются Сторонами в месячный срок, и

оформляются дополнительным соглашением.

6.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, направив другой Стороне письменное уведомление по адресу, указанному в настоящем Договоре, в срок за 10 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения.

Сторона, получившая письмо о расторжении Договора, обязана направить ответ в течение 5 рабочих дней с даты получения письма (дата получения письма определяется по почтовому штемпелю адресата).

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 ненадлежащим образом исполненные обязательства, Стороны обязаны также согласовать сроки выполнения таких обязательств.

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

6.3. Договор может быть досрочно прекращен по следующим основаниям:

- изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- в соответствии с пунктом 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно в случаях, предусмотренных подпунктом 1 пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации;

- ликвидации Арендатора (юридического лица);

- смерти Арендатора (физического лица);

- в случае многократного (более трех раз) нарушения Арендатором обязанностей, предусмотренных пунктом 2.2.11 настоящего Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

7. Особые условия Договора

7.1. Арендатор может передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в субаренду, в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, в пределах срока договора аренды земельного участка при условии получения согласия Арендодателя.

На нового арендатора, субарендатора распространяются все права и обязанности Арендатора Участка, предусмотренные настоящим Договором, за исключением передачи арендных прав в залог.

7.2. Если размер арендной платы, установленный договором субаренды, превышает размер арендной платы, установленный настоящим Договором, сумма арендной платы по настоящему Договору подлежит перерасчету исходя из размера арендной платы, установленного договором субаренды.

7.3. Договор субаренды и изменения к нему подлежат обязательному учету у Арендодателя.

7.4. При расторжении (прекращении) настоящего Договора договор субаренды прекращает свое действие.

7.5. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о расторжении (прекращении) договора субаренды.

8. Иные условия

8.1. Перемена собственника арендуемого Участка не является основанием для изменения условий или расторжения настоящего Договора.

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

8.3. Споры между Сторонами, возникающие из настоящего Договора, разрешаются в претензионном порядке.

В случае, если споры не урегулированы Сторонами в претензионном порядке, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Ивановской области.

8.4. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области для внесения изменений в Едином государственном реестре недвижимости.

8.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, вступает в силу с момента его государственной регистрации.

1-й, 2-й экз. – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

3-й экз. – _____.

Юридические адреса сторон:

Арендодатель: Департамент управления имуществом Ивановской области, 153002, г. Иваново, пер. Пограничный, 18.

Арендатор:

 (в случае если Арендатором выступает юридическое лицо (индивидуальный предприниматель)- наименование, ИНН, адрес местонахождения, телефон, реквизиты документов о государственной регистрации, постановке на налоговый учет; 2. в случае если Арендатором выступает физическое лицо – паспортные данные, СНИЛС, ИНН, адрес регистрации, тел. _____).

Приложения к Договору:

- 1) Акт приема-передачи на 1 л.
- 2) Расчет арендной платы на ___ л.
- 3) Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости на ___ л.
- 4) Копия Градостроительного плана Участка на ___ л.

Подписи сторон:

Арендодатель:
 Департамент управления имуществом
 Ивановской области

Начальник Департамента

 С.Ю. Рощин
 м.п.

Арендатор:
 (полное наименование Арендатора)

 (должность, подпись, ФИО)
 м.п.

С.Ю. Рощин

07.12.2021

С.Ю. Рощин

[Подпись]

Приложение № 1
к договору аренды земельного участка,
находящегося в собственности Ивановской
области от «__» ____ 202_ № _____

АКТ
приема-передачи

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице начальника Департамента Рощина Сергея Юрьевича, действующего на основании распоряжения Губернатора Ивановской области от 17.10.2018 № 603-рк, 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 «__» _____ 202_ г. № ____/202__-зу (далее - Договор), передал в аренду, а Арендатор принял земельный участок, находящийся в собственности Ивановской области (номер и дата государственной регистрации права: № 37-37/001-37/019/002/2016-7765/1 от 19.10.2016) с кадастровым номером 37:24:010112:95, площадью 2 099 ± 32 кв. м, с видом разрешенного использования: Деловое управление – 4.1., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Ивановская область, г. Иваново, ул. Советская, у дома 29.

Участок передан в надлежащем виде, пригоден для использования.

СДАЛ:

ПРИНЯЛ:

Департамент управления
имуществом Ивановской области

(полное наименование Арендатора)

Начальник Департамента

_____ С.Ю. Рощин
м.п.

_____ (должность, подпись, ФИО)
м.п.

Приложение № 2
к договору аренды земельного участка,
находящегося в собственности Ивановской
области от «__» __ 202__ № _____

Расчет арендной платы

1. Арендная плата (АП) за земельный участок устанавливается в соответствии с протоколом заседания Комиссии по проведению аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении имущества, находящегося в собственности Ивановской области от __ 202__ №__ «Об итогах аукциона» в размере _____ руб. в год (без учета НДС).

2. Арендная плата в квартал:

$АП_{кв} = АП / Д \text{ год} \times Д_{кв}$, где

- АП кв - арендная плата в квартал, руб.;
- АП - арендная плата за год, руб.;
- Д год - количество календарных дней в году (365 или 366 дней);
- Д кв - количество календарных дней в квартале (90 дней (91 день - високосного года) - 1 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.

$АП_n = (АП / Д \text{ год}) \times Д$, где

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

- АП - арендная плата за год, руб.;

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

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

Арендодатель:

Департамент управления
имуществом Ивановской области

Начальник Департамента

_____ С.Ю. Роцин

м.п.

Арендатор:

(полное наименование Арендатора)

_____ (должность, подпись, ФИО)

м.п.

