ПРОЕКТ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

**ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Иваново | «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2024г. |

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице Члена Правительства Ивановской области - директора Департамента управления имуществом Ивановской области Рощина Сергея Юрьевича, действующего на основании Положения о Департаменте управления имуществом Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 08.02.2013 № 31-п, распоряжения Губернатора Ивановской области от 12.10.2023 № 331-рк «О назначении на государственные должности Ивановской области», именуемый в дальнейшем Арендодатель, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», в соответствии с со статьями 39.7., 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 7 Закона Ивановской области от 07.07.2017 № 62-ОЗ
«Об управлении и распоряжении земельными участками, находящимися в собственности Ивановской области», пунктом  2 Постановления Администрации Ивановской области от 21.10.2002 № 115-па «О проведении аукционов по продаже земельных участков, находящихся в собственности Ивановской области, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков», с учетом информационного сообщения о продаже*,* размещенного на сайте Организатора торгов (Департамент конкурсов и аукционов Ивановской области), официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (далее – «Информационное сообщение») и на основании Протокола от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об итогах аукциона аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Аукцион») 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 37:05:030507:1244 площадью 8035 +/- 31.37 кв.м, местоположение Ивановская область, Ивановский район, д. Богданиха, д. 97, категории земель «Земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Магазины (4.4)» (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 связанных со строительством.

1.2. Сведения об ограничениях прав и обременениях Участка указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, являющейся приложением к настоящему Договору.

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

1.4. Срок аренды – 44 месяца (с учетом общего срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений).

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).

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

**2. Обязанности Сторон**

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Участок Арендатору по акту приема – передачи.

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

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Принять Участок от Арендодателя по акту приема – передачи.

2.2.2. Использовать Участок в соответствии с его целевым 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 захламления 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 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.

2.2.6. 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. Своевременно производить 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 в адрес Арендодателя.

2.2.10. 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.

2.3. 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 состоянии, возможном для его дальнейшего использования по целевому назначению 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 37:05:030507:1244 от \_\_\_\_\_2025 №\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».*

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, предъявленным 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 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.

 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 возврата земельного участка 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 - 2.2.5 настоящего Договора, Арендатор уплачивает в областной бюджет неустойку в размере 5 % годовой арендной платы.

5.2. Ответственность Арендодателя:

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

Стороны вправе осуществить 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. По требованию Арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях:

 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;

- при невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

 - при неиспользовании земельного участка в целях, указанных в п.1.1 Договора, в течение трех лет с даты государственной регистрации Договора.

- при пользовании земельным участком 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.

6.2.1. Досрочное расторжение Договора может быть осуществлено по инициативе Арендодателя в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с действующим законодательством.

6.2.2. По инициативе Арендатора

 - 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.

По требованию Арендатора Договор аренды может быть досрочно расторгнут судом:

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

 - если переданный Арендатору земельный участок 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;

 **-** если земельный участок в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон по инициативе Арендатора.

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

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. Арендатор имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока Договора аренды Участка, передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия Арендодателя при условии его уведомления. Уведомление Арендодателя производится в письменной форме путем направления письма-уведомления в адрес Арендодателя.

7.5. 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.

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

1-й, – Департаменту управления имуществом Ивановской области,

2-й экз. – Арендатору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(1. 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 1 л.

3) Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.11.2024 № КУВИ-001/2024-276179230 на 26 л.

**11. Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель**Адрес местонахождения (юридический адрес):**153002 г. Иваново, пер. Пограничный, д.18**Почтовый адрес:**153002 г. Иваново, пер. Пограничный, д.18**Банковские реквизиты:****Департамент финансов Ивановской области (Департамент управления имуществом Ивановской области)**Отделение Иваново Банка России// УФК по Ивановской области г. ИвановоБИК 012406500корр/с 40102810645370000025казн счет 03221643240000003300л/с 03332000760**ИНН** 3728021266 **КПП** 370201001**ОГРН** 1023700531800 **ОКПО** 00089187**Телефон:** (4932) 32-74-46, 32-97-09E-mail: dui@ivreg.ru | Арендатор**Адрес местонахождения (юридический адрес):****Почтовый адрес:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Банковские реквизиты:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_корр/сч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**ИННКПП** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**ОГРН ОКПО** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Телефон:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**Департамент управления имуществом Ивановской областиЧлен Правительства Ивановской области – директор Департамента\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Ю. Рощин  м.п. | **Арендатор:** *(полное наименование Арендатора)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)**м.п.* |

Приложение № 1

к договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области от «\_\_\_» \_\_\_\_ 2024 №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АКТ

приема-передачи

Департамент управления имуществом Ивановской области в лице Члена Правительства Ивановской области - директора Департамента управления имуществом Ивановской области Рощина Сергея Юрьевича, действующего на основании Положения о Департаменте управления имуществом Ивановской области, утвержденного постановлением Правительства Ивановской области от 08.02.2013 № 31-п, распоряжения Губернатора Ивановской области от 12.10.2023 № 331-рк «О назначении на государственные должности Ивановской области», 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 «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_/2024-зу (далее - Договор), передал в аренду, а Арендатор принял земельный участок, находящийся в собственности Ивановской области, запись государственной регистрации права собственности Ивановской области № 37-37/001-37/019/002/2016-7760/1 от 14.10.2016 (выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.11.2024 № КУВИ-001/2024-276179230) с кадастровым номером 37:05:030507:1244 площадью 8035 +/- 31.37 кв.м, местоположение Ивановская область, Ивановский район, д. Богданиха, д. 97, категории земель «Земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Магазины (4.4)» (далее - Участок).

Участок передан в надлежащем виде.

|  |  |
| --- | --- |
| **СДАЛ**:Департамент управления имуществом Ивановской областиЧлен Правительства Ивановской области – директор Департамента\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Ю. Рощин  м.п. | **ПРИНЯЛ**:*(полное наименование Арендатора)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)**м.п.* |

Приложение № 2

к договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Ивановской области от «\_\_\_» \_\_\_\_ 2024 №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**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* 37:05:030507:1244 *от \_\_\_\_\_2024 №\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»* в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. в год (без учета НДС).

 2. Арендная плата в квартал:

АПкв = АП / Дгод х Дкв, где

- АПкв - 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) - 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.

АПн= (АП / Дгод) x Д, где

- АПн- 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:

АПквн = АП / Дгод х Дквн, где

- АПкв - 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:**Департамент управления имуществом Ивановской областиЧлен Правительства Ивановской области – директор Департамента\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Ю. Рощин  м.п. | **Арендатор:***(полное наименование Арендатора)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*должность, подпись, ФИО)**м.п.* |
|  |  |