

115
мис

Договор УЗ № _____ -К- _____
аренды земельного участка города Челябинска

г. Челябинск

«___» _____ 20__ года

Кадастровый номер **74:36:0701012:480**

Арендодатель – **Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска** в _____ лице _____,

действующего на основании _____, с одной стороны, и Арендатор _____, действующий на основании _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное владение и пользование на условиях аренды следующее недвижимое имущество:

1.1.1. Земельный участок площадью **1276 (одна тысяча двести семьдесят шесть) кв. м**, с кадастровым номером **74:36:0701012:480**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Челябинский, внутригородской район Курчатовский, город Челябинск, улица Ирбитская 2-я, земельный участок 56А**, из земель населенных пунктов, находящихся в ведении муниципального образования, с видом разрешенного использования **«для индивидуального жилищного строительства»**, в целях строительства, в соответствии с Правилами землепользования и застройки (далее – Участок).

1.2. Настоящий Договор заключен на основании **протокола от _____ № _____** (лот № ____).

II. Срок действия договора

2.1 Срок аренды устанавливается со дня заключения настоящего Договора и составляет – **20 (двадцать) лет**.

2.2. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

III. Платежи и расчеты по договору

3.1. Ежегодная арендная плата определена по результатам протокола _____ от _____ № ____ (лот № ____) и составляет _____. График (размер и сроки) внесения арендной платы указаны в приложении (Форма № 2), являющемся неотъемлемой частью Договора.

3.2. За арендуемый земельный участок Арендатор обязан в течение действия Договора вносить арендную плату ежемесячно за текущий месяц – до 1-го числа следующего месяца, путем перечисления суммы, согласно приложенному расчету (Форма № 2) на соответствующий счет, указанный в прилагаемом к настоящему

договору расчете. Датой оплаты Арендатором указанных платежей считается дата поступления денежных средств на данный счет.

3.3. Сумма задатка в размере _____ (_____) рубля _____ копейки, внесенная Арендатором для участия в аукционе, включается в общий размер арендной платы.

3.4. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием невнесения арендной платы.

3.5. Поступающие по настоящему Договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

1) в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему Договору;

2) в счет погашения задолженности по пени по настоящему Договору.

IV. Условия предоставления земельного участка

4.1. Участок предоставляется Арендатору для строительства объекта, на условиях его целевого использования в соответствии с принадлежностью земельного участка к категории, указанной в п. 1.1.1. настоящего Договора, с соблюдением требований, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящим Договором, Правилами землепользования и застройки города Челябинска, утвержденными решением Челябинской городской Думы от 29.08.2023 № 41/23.

4.2. Самовольное строительство с нарушением земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, законодательства об охране окружающей среды на арендуемом земельном участке не допускается.

4.3. При использовании земельного участка соблюдать Правила благоустройства территории города Челябинска, утвержденные решением Челябинской городской Думы первого созыва от 22.12.2015 № 16/32, Правила охраны и содержания зеленых насаждений в городе Челябинске, утвержденные решением Челябинской городской Думы от 22.12.2020 № 15/16, в том числе выполнить следующие условия:

- снос, уничтожение, повреждение до степени прекращения роста зеленых (лесных) насаждений, которые произошли в результате действий или бездействий застройщика, подлежат компенсации в денежной или натуральной форме;

- выполнить мероприятия по компенсации зеленых (лесных) насаждений в случае сноса, уничтожения или повреждения зеленых (лесных) насаждений в соответствии с установленными правилами;

- принять меры для сохранения зеленых (лесных) насаждений, не допускать незаконные действия или бездействия, способные привести к повреждению или уничтожению зеленых (лесных) насаждений;

- принять меры по обеспечению сохранности зеленых (лесных) насаждений, не попадающих под снос в соответствии с планом застройки территории при производстве работ по строительству, реконструкции, ремонту объектов капитального строительства.

4.4. Строительство вести с соблюдением градостроительных норм и правил, технических регламентов.

4.5. Арендатор согласен с особыми условиями предоставления земельного участка в соответствии с зонами с особыми условиями использования территории

(ЗООУИТ), установленными в отношении предоставляемого земельного участка или его части, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

V. Права и обязанности сторон

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Вносить в Договор необходимые изменения и дополнения в случае изменения соответствующих законодательных актов РФ, иных нормативных и правовых актов государственных органов или органов местного самоуправления в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.1.2. Осуществлять контроль использования Участка, проводить обследование земельного участка на предмет соблюдения требований земельного законодательства, условий Договора, целевого использования Участка.

5.1.3. На досрочное расторжение Договора по основаниям и в порядке, предусмотренном Договором и законодательством.

5.1.4. На возмещение убытков, причиненных Арендатором в результате использования земельного участка с нарушениями действующего законодательства и условий договора.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Передать Арендатору по акту приема-передачи, составленному на момент подписания Договора, Участок в состоянии, соответствующем условиям Договора.

5.2.2. Принять от Арендатора земельный участок по акту сдачи-приемки, составленному на момент расторжения (прекращения) настоящего Договора.

5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Использовать Участок в порядке, установленном Договором.

5.3.2. На компенсацию убытков при досрочном расторжении Договора в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

5.3.3. В случае, если после заключения Договора установлен публичный сервитут в соответствии с главой V.7 Земельного кодекса Российской Федерации, Арендатор вправе требовать внесения изменений в Договор в части увеличения срока Договора на срок, в течение которого использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута.

5.4. Арендатор обязан:

5.4.1. Выполнять все условия Договора.

5.4.2. Принять в аренду земельный участок по Акту приема-передачи, составленному в порядке, предусмотренным п. 5.2.1 настоящего Договора.

5.4.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления в соответствии с разделом IV настоящего Договора, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту.

5.4.4. Уплачивать арендные платежи по Договору в порядке, предусмотренном разделом III настоящего Договора и приложением (форма № 2) к Договору.

По требованию Арендодателя проводить ежеквартальную сверку оплаты арендной платы по Договору.

5.4.5. Не допускать действий, приводящих к захламлению, ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории (в том числе к загрязнению территории химическими веществами, производственными отходами и т.п.).

Выкопировка из генплана г. Челябинска с показанием под литерой "А" участка,
находящегося в аренде

74:36:0701012:480

Масштаб 1:1 000

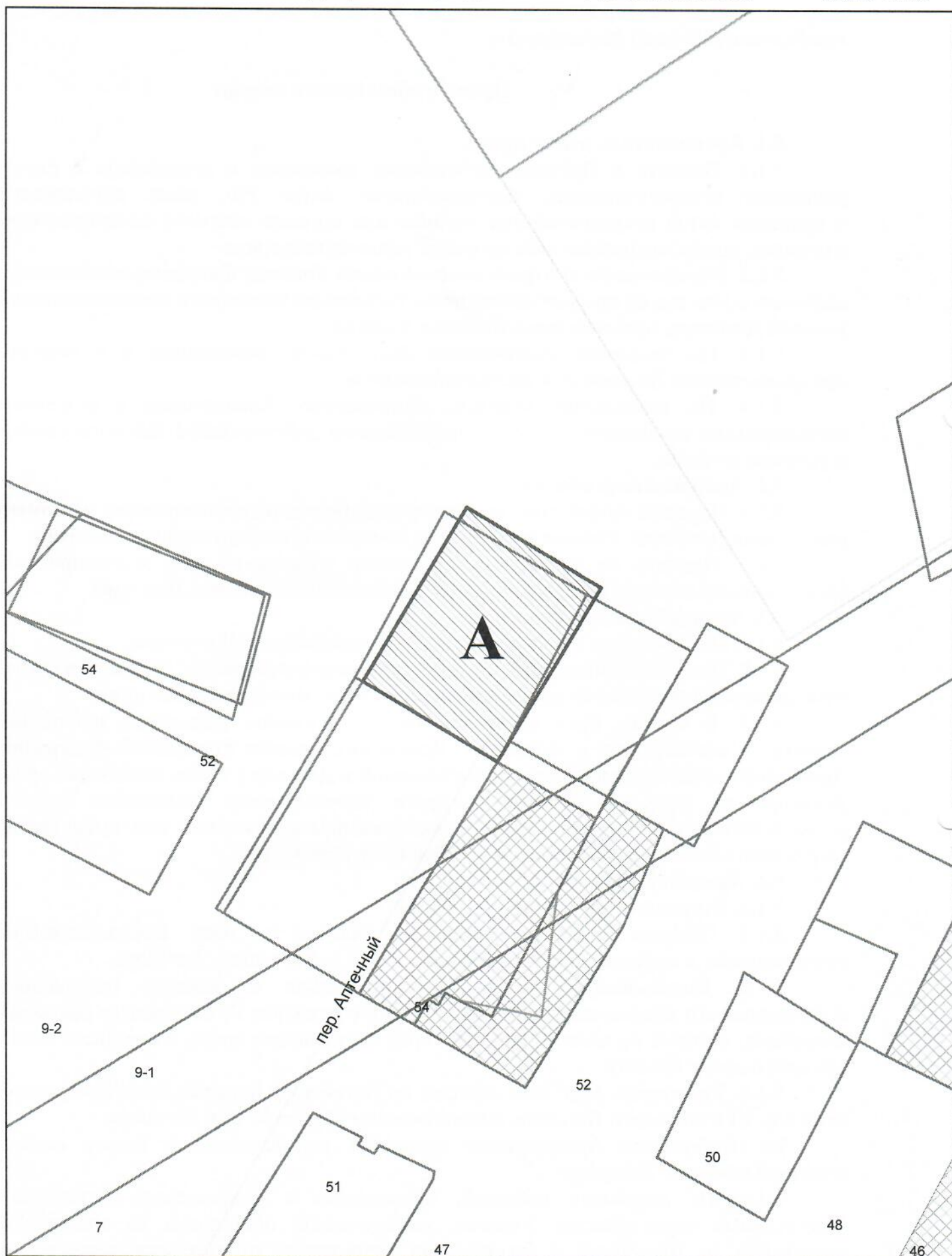
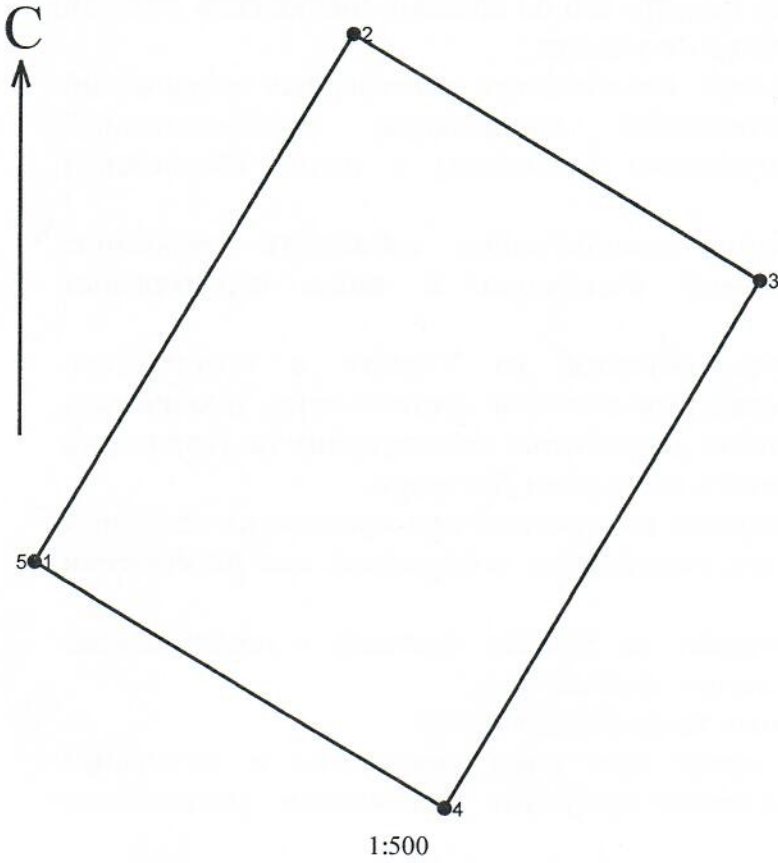


Чертёж границ участка,
находящегося в аренде



номера	направление	длина, м
1-2.	30°48.84'	40.68
2-3.	120°47.11'	31.36
3-4.	210°47.25'	40.70
4-5.	300°48.43'	31.38
5-1.	0°00.00'	0.00

Площадь: 1276.00 кв.м.

5.4.6. Обеспечить по требованию Арендодателя свободный доступ его представителей на Участок с целью осмотра его на предмет соблюдения условий Договора, целевого использования земельного участка.

Обеспечить допуск представителей собственника инженерных сооружений (линейных объектов) или представителей организации, осуществляющей их эксплуатацию к данным сооружениям (объектам) в целях обеспечения их безопасности.

5.4.7. При разработке проектной документации соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и иных строительных норм и правил.

5.4.8. Обеспечить строительство объектов на Участке в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, технических регламентов, иных нормативных правовых документов, действующих на территории Российской Федерации, в срок, указанный в настоящем Договоре.

Обеспечить безопасность инженерных сооружений при проведении земляных работ с учетом санитарно-защитных зон инженерных сооружений при размещении объекта капитального строительства.

5.4.9. Не препятствовать размещению на Участке межевых и геодезических знаков в соответствии с действующим законодательством.

5.4.10. Не ущемлять права смежных землепользователей.

5.4.11. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок со дня соответствующих изменений направить письменное уведомление Арендодателю.

5.4.12. В случае досрочного расторжения Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в недельный срок со дня расторжения Договора.

5.4.13. В случае осуществления государственной регистрации Договора Арендатором представить документы Арендодателю, подтверждающие государственную регистрацию Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, в течение 1 (одного) месяца со дня государственной регистрации настоящего Договора.

5.4.14. В случае, если незаконные действия или бездействие Арендатора привели к повреждению и (или) уничтожению зеленых (лесных) насаждений, расположенных на Участке, Арендатор несет ответственность и в полном объеме возмещает причиненный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

VI. Ответственность сторон, изменение, расторжение Договора

6.1. Изменение условий Договора, его расторжение допускается в случае несоблюдения Сторонами требований, определенных разделами I, II, III, IV, V настоящего Договора, в судебном порядке, в ином порядке, предусмотренном Договором.

Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон, в т.ч. в случаях:

- при достижении цели Договора в полном объеме (ввода в эксплуатацию всех предусмотренных к строительству объектов);

- при полном неосвоении Арендатором Участка (в указанном случае Арендодатель вправе в соглашении о расторжении Договора установить, что договорные обязательства прекращаются по истечении не менее, чем три месяца

со дня подписания соглашения о расторжении Договора, при условии полного освобождения Участка).

6.2. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством и настоящим Договором.

6.3. За нарушение сроков перечисления арендной платы Арендатор уплачивает неустойку в размере 18% годовых от суммы задолженности по арендной плате на день исполнения обязательств.

Зачисление платежа в счет уплаты пени осуществляется в порядке, предусмотренном п. 3.5 настоящего Договора.

6.4. Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке по требованию Арендодателя (досрочно) в следующих случаях:

- при использовании Участка не по целевому назначению и не в соответствии с разрешенным видом использования земельного участка, использовании земельного участка (в целом или его части) с нарушениями условий Договора и неиспользовании его в соответствии с условиями Договора;

- в случае использования земельного участка для совместной деятельности, а также в иных случаях использования земельного участка другими лицами без письменного разрешения Арендодателя;

- самовольного захвата земельного участка, превышающего по площади предоставленный по настоящему Договору;

- самовольного строительства (без необходимых разрешительных документов) на арендуемом земельном участке;

- в случае невнесения Арендатором арендной платы полностью или частично (согласно приложенного расчета) более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа арендной платы;

Для одностороннего отказа от исполнения Договора достаточно одного из вышеуказанных случаев.

Любой из вышеуказанных случаев свидетельствует о существенном нарушении Арендатором условий Договора.

6.5. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Арендатора от обязанности по уплате задолженности по арендной плате, и пени по настоящему Договору.

6.6. Арендодатель на основании п. 6.4. Договора вправе до истечения срока действия Договора отказаться от исполнения Договора полностью или частично, письменно уведомив об этом Арендатора за 15 дней (ст. 450.1 ГК РФ). Договор считается расторгнутым по истечении 15 дней с момента получения Арендатором уведомления об отказе от Договора.

6.7. Арендатор не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов.

6.8. В случае расторжения Договора Арендодателем по основаниям, предусмотренным в пункте 6.4. Договора, или расторжения Договора по соглашению Сторон по инициативе Арендатора денежные средства в размере части внесенной арендной платы, оставшейся за неиспользованные периоды использования земельного участка, возврату Арендатору не подлежат. Стороны договорились, что данные суммы не считаются неосновательным обогащением муниципального образования «город Челябинск» и Арендодателя, а представляют собой фиксированную сумму компенсации убытков муниципального образования «город Челябинск», связанных с вынужденным досрочным прекращением договорных отношений.

6.9. В соответствии с пунктом 17 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации внесение изменений в настоящий Договор в части изменения вида разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

VII. Заключительные положения

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Государственная регистрация осуществляется Арендодателем либо Арендатором.

7.2. Споры по настоящему Договору разрешаются в суде по месту нахождения Арендодателя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон. В орган регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним экземпляр договора направляется в электронной форме.

7.4. К настоящему Договору прилагается:

7.4.1. Расчет платы за аренду земли (Форма № 2).

7.4.2. Акт приема-передачи земельного участка.

7.4.3. План земельного участка, данные о границах, площади земельного участка, ограничениях по использованию земель, выписка из ЕГРН.

Вписанному от руки: дате Договора – верить.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет по управлению имуществом
и земельным отношениям города Челябинска

М.П. _____
(подпись)

АРЕНДАТОР:

М.П. _____
(подпись)

АКТ
приема – передачи земельного участка

г. Челябинск

«___» _____ 20__ года

Кадастровый номер **74:36:0701012:480**

В соответствии с Договором от «___» _____ 20__ года
УЗ № _____ аренды земельного участка города Челябинска **Комитет**
по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска,
(Арендодатель), в лице _____,
передал, а _____, (Арендатор), принял в аренду земельный
участок площадью **1276 (одна тысяча двести семьдесят шесть) кв. м,**
с кадастровым номером **74:36:0701012:480,** расположенный по адресу: **Российская**
Федерация, Челябинская область, городской округ Челябинский,
внутригородской район Курчатовский, город Челябинск, улица Ирбитская 2-я,
земельный участок 56А.

Арендатор не имеет претензий к Арендодателю по качеству земельного
участка, причины, ограничивающие использование земельного участка в целях,
указанных в Договоре, отсутствуют.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Комитет по управлению имуществом
и земельным отношениям города Челябинска

М.П. _____
(подпись)

АРЕНДАТОР:

М.П. _____
(подпись)