**ДОГОВОР**

**аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Наименование юридического лица, ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о регистрации юридического лица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(щей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

АРЕНДАТОР: Наименование юридического лица или ФИО для физического лица, ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о регистрации юридического лица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего(щей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, совместно именуемые «Стороны», на основании протокола о результатах аукциона на право зеключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства № ­­­­­­\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – Участок), находящийся в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ собственности общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м,

расположенный в границах \_\_\_\_\_\_\_\_\_ поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: Волгоградская область, Калачевский район, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

1.2. На земельном участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

1.3. Земельный участок передается по акту приемки-сдачи, подписанному обеими сторонами.

1.4. Земельный участок предоставляется Арендатору для осуществления его комплексного освоения в целях жилищного строительства, в состав которого входит следующее:

1.4.1. Подготовка документации по планировке территории, состоящей из: проекта планировки территории, который будет утвержден \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; проекта межевания территории; градостроительного плана земельного участка.

1.4.2. Обустройство территории в границах земельного участка посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры в сфере электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, иной инфраструктуры, а также объектов по обустройству территорий общего пользования в границах земельного участка.

1.4.3. Осуществление жилищного и иного строительства.

1.4.4. Основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории земельного участка, в том числе плотности и параметрам застройки территории, характеристикам развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, минимальному объему осуществления жилищного строительства, иным технико-экономическим показателям жилищного строительства, требования к используемым строительным материалам и строительным технологиям в части их энергоэффективности и экологичности при осуществлении архитектурно-строительного проектирования и жилищного строительства, указаны ниже. Условия соблюдения требований регламентированы действующим законодательством.

**2. Срок аренды**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается: с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_ лет).

2.2. Участок считается переданным Арендодателем и принятыми Арендатором в аренду с даты начала срока аренды, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

2.3. Настоящий Договор, заключенный на  **5 лет**, вступает в силу с даты государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

**3. Порядок, условия и сроки комплексного освоения земельного участка**

3.1. Комплексное освоение земельного участка осуществляется в следующем порядке и в следующие сроки:

3.1.2. Максимальные сроки для подготовки и утверждения проекта межевания территории в границах земельного участка в соответствии с кадастровым паспортом, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, составляют 6 месяцев с момента заключения договора аренды.

3.1.3. Максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, составляют 5 лет. Условия такой передачи осуществляются согласно действующему законодательству.

3.1.4. Максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка составляют 5 лет с момента заключения договора аренды.

3.2. Комплексное освоение земельного участка произвести в порядке очередности.

3.2.1. Первую очередь строительства жилых домов определить проектом строительства.

3.2.2. Срок ввода в эксплуатацию объектов последней очереди строительства не должен превышать срока окончания договора аренды земельного участка.

3.3. Проект благоустройства территории первой очереди строительства выполнить в составе проекта строительства в соответствии с проектом планировки.

3.3.1. Максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории, в том числе сетями инженерного обеспечения составляют 2 года.

3.4. После осуществления кадастровых работ на основании проекта планировки территории в границах земельного участка и государственного кадастрового учета образуемого земельного участка Арендатор принимает решение о выкупе образованного земельного участка или заключении договора аренды такого участка, за исключением образованного земельного участка, расположенного в границах территорий общего пользования.

3.5. Цена выкупа земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства в расчете на единицу площади, определяется в соответствии с действующим законодательством на дату выкупа.

3.6. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов инженерной и иной инфраструктуры, подлежащих оформлению в муниципальную собственность, либо в собственность Арендатора, расположенных на образованном участке, находящемся у Арендатора на праве аренды, сообщать о готовности к подаче на государственную регистрацию права собственности соответствующих документов не позднее 14 календарных дней до планируемого дня указанной подачи.

1. **Размер и условия внесения арендной платы**

4.1. Размер арендной платы за земельный участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении 1 (Расчет арендной платы) к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью и составляет ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***в год, без учета НДС.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней данного квартала.

4.2. Арендная плата вносится ежеквартально безналичным платежом по следующим реквизитам:

**Банк получателя:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.3. Арендная плата начисляется с даты начала срока аренды, указанной в пункте 2.1. и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 4.4. Договора.

4.4. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

4.5. Р**азмер первого арендного платежа определяется на основании протокола аукциона** открытого по форме подачи заявок, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от \_\_\_\_ 2016 №\_\_\_.Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, предназначенный для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, осуществляется в соответствии с Постановлением Администрации Волгоградской обл. от 22.08.2011 N 469-п "Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в собственности Волгоградской области, предоставленные в аренду без торгов" и подлежит обязательной уплате Арендатором.

4.6. Арендная плата рассчитывается и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае принятия органом государственной власти РФ, Волгоградской области или органами местного самоуправления решений по изменению административно-территориального устройства Волгоградской области, изменению базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, переводу земельного участка из одной категории земель в другую или изменению вида разрешенного использования земельного участка без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий договор. Арендодатель вправе направить письменное уведомление о соответствующих изменениях в законодательстве.

В случае изменения реквизитов уточнение для исчисления и уплаты Арендатором арендной платы осуществляется следующим образом:

- на основании письменного уведомления,

- путем заключения дополнительного соглашения.

 Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно-территориального устройства Волгоградской области, об изменении категории, вида разрешенного использования земельного участка, если законодательством Волгоградской области не предусмотрено иное.

4.7. Способы обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства: банковская гарантия, поручительство, платежное поручение о перечислении денежных средств на счет Арендодателя в счет исполнения обязательств, в размере годовой арендной платы за земельный участок на срок исполнения обязательств.

4.8. Обеспечение обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства одним из способов, указанных в п. 4.7 настоящего Договора, подлежит исполнению Арендатором в течение 3 месяцев с даты заключения настоящего Договора и является существенным условием настоящего Договора.

1. **Права и обязанности Сторон**

**5. Арендодатель имеет право:**

5.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участков не по целевому назначению, при невнесении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесения её не в полном объеме на протяжении указанного периода.

5.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемых Участков с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

5.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качеств Участков и в результате использования Участков не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

5.1.4. Получать отчетность о ходе выполнения условий договора.

5.1.5. Запрашивать копии документов, подтверждающих выполнение условий Договора.

 **5.2. Арендодатель обязан:**

5.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

5.2.2. Передать Арендатору земельный участок по акту приемки-сдачи.

5.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 4.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

5.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 4.2, 4.5 настоящего Договора.

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

**5.3. Арендатор имеет право:**

5.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

5.3.2. Использовать земельный участок с соблюдением границ, установленных в кадастровом паспорте.

**5.4. Арендатор обязан:**

5.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

5.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

5.4.3. Принять земельный участок по акту приемки-сдачи от Арендодателя.

5.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течении 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату.

5.4.5. Обеспечить Арендодателю доступ на Участок по требованию, для целей контроля выполнения Арендатором п. 5.4.2 настоящего Договора.

5.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему в течении 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.4.7. В течении 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.

5.4.8. Сдавать земельный участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в порядке установленном действующим законодательством.

5.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участков как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

5.4.10. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к ним территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

5.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

5.4.12. В случае направления арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

5.4.13. Ежеквартально предоставлять в Администрацию Ильевского сельского поселения отчет о выполнении условий настоящего Договора.

5.5. Арендатор обязан осуществить образование земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

5.6. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

1. **Ответственность Сторон**

6.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

6.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. В случае неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.4.2. настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

6.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6.5. За нарушение срока обеспечения обязательств по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 0,05 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

6.6. За нарушение сроков комплексного освоения в целях жилищного строительства установленных п.3 настоящего Договора Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,05% от суммы годовой арендной платы за земельный участок за каждый день просрочки.

6.7. За земельный участок, неиспользуемый или используемый не по целевому назначению, базовый размер арендной платы устанавливается в двукратном размере в соответствии с действующим законодательством. Двукратный базовый размер арендной платы применяется со дня установления факта указанных нарушений.

**7. Изменения, расторжение и прекращение Договора**

7.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленные законом порядке.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в следующих случаях:

7.2.1. По истечении срока действия настоящего Договора.

7.2.2. По решению суда в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора.

7.2.3. По соглашению Сторон.

7.2.4. В других случаях в установленном законодательством порядке.

7.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

**8. Рассмотрение споров**

## 8.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, решаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке,
а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области.

1. **Особые условия договора**

## 9.1. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

9.2. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Приложения к Договору**

10.1. Расчет арендной платы за земельный участок (Приложение №1)

10.2. Кадастровый паспорт Участка (Приложение №2).

10.3. Акт приемки-сдачи в аренду земельного участка (Приложение №3).

10.4. Договор комплексного освоения территории (Приложение №4).

10.5. Копия протокола о результатах открытого аукциона (Приложение №5).

1. **Реквизиты Сторон:**

**«АРЕНДОДАТЕЛЬ»:**

«АРЕНДАТОР»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Приложение

к договору аренды

 земельного участка

 ----------------------------------------

# АКТ

приема-передачи земельного участка, сдаваемого в аренду

**-------------------------------------**

 Администрация Ильевского сельского поселения Калачевского муниципального района Волгоградской области, в лице Главы администрации Ильевского сельского поселения Калачевского муниципального района -------------------------------------------, действующего на основании Устава Ильевского сельского поселения Калачевского муниципального района, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

**----------------------------------------------------------------------------------------------**

 (далее «Арендатор») с другой стороны, составили настоящий акт в том, что Арендодатель сдал, а Арендатор принял в пользование на условиях аренды земельный участок площадью **-------- кв.м.**, кадастровый номер **-------------------------** расположенный по адресу:

**Волгоградская область, -------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

 Акт составлен в трех экземплярах и является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка, находящегося до разграничения государственной собственности на землю в распоряжении администрации Ильевского сельского поселения Калачевского муниципального района от **-------------------------------------------**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись) (инициалы, фамилия)М.П. | **Арендатор:**Юридический адрес:  |

Приложение

 к договору аренды

 земельного участка

 от -----------------------. № ----------

# РАСЧЕТ

**арендной платы за пользование земельным участком на 201\_\_ год**

по адресу: **---------------------------------------------------------------------**

**Арендатор: ----------------------------------------------------------------**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Площадьземельного участка,кв.м. | Сумма годовой арендной платы, руб. | Сумма арендной платы, причитающаяся к уплате, руб. |
| --------- | ------------ | ------------- (за вычетом суммы задатка --------- руб. в счет арендной платы на основании распоряжения № ------ от ----------- соответственно расчет составляет **--------------------------------** |

 Перечисление производится:

 УФК по Волгоградской области

(администрация Ильевского сельского поселения Калачевского муниципального района),

 **Данный расчет является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от --- -------------------------------------------------**

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Глава администрации Ильевского сельского поселения

Калачевского муниципального района -------------------------------

Расчет составила:

 ------------------------------

 С расчетом ознакомлен: