**ДОГОВОР**

**аренды земельного участка на территории г. Читы, государственная собственность на который не разграничена
№ \_\_\_\_\_\_\_ (А)**

г. Чита \_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года

Забайкальский край, от имени которого действует Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее – Департамент) в лице руководителя Департамента \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании распоряжения Департамента от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_», в соответствии с Законом Забайкальского края от 01.04.2009 № 152-ЗЗК «О регулировании земельных отношений на территории Забайкальского края», Положением о Департаменте, утвержденного постановлением Правительства Забайкальского края от 29.12.2017 № 585, именуемый в дальнейшем «Арендодатель»,с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, протокола подведения итогов аукциона № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - протокол), заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет и цели аренды**

1.1. Арендодательпередает, а Арендаторпринимает во временное владение и пользование земельный участок из земель населённых\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., местоположение которого установлено: Забайкальский край, г. Чита, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – земельный участок).

1.2. Земельный участок предоставляется арендатору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным.

Земельный участок не занят зданиями, строениями, сооружениями.

1.3. На момент заключения Договора земельный участок имеет вид разрешенного использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.4. Указанный в Договоре вид разрешенного использования земельного участка является окончательным и изменению не подлежит.

1.5. В случае если для использования земельного участка для жилищного строительства требуется получение разрешения на условно- разрешенный вид использования земельного участка, арендатор вправе приступить к строительству таких объектов только после получения специального разрешения в установленном законом порядке.

**2. Ограничения (обременения) в использовании земельного участка**

2.1. Земельный участок не обременен правами третьих лиц.

2.2. На земельный участок распространяются ограничения в использовании по причине нахождения земельного участка в зоне с особыми условиями использования территорий.

-

-

2.3. В случае установления (выявления) после заключения настоящего Договора иных ограничений в использовании земельного участка, Арендодатель письменно уведомляет об этом Арендатора, при этом внесение соответствующих изменений в пункт 2.2 Договора не требуется. В случае если такие ограничения не разрешают осуществлять на земельном участке деятельность, предусмотренную Договором, то Договор подлежит расторжению по требованию Арендодателя в установленном законом порядке.

Арендатор считается уведомленным о возможных иных ограничениях в использовании земельного участка и согласен принять земельный участок на таких условиях.

**3. Срок действия Договора**

3.1. Настоящий договор заключается сроком на 7 лет, **\_\_\_\_\_\_\_\_года** включительно.

3.2. Договор, заключенный на срок более 1 (одного) года подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

3.3. Договор прекращается в связи с истечением срока действия Договора. При этом подписание каких-либо дополнительных документов о прекращении Договора не требуется.

В случае, если по окончании срока действия Договора, заключенного для целей строительства, строительство объекта не завершено и объект не введен в эксплуатацию, такой объект незавершенного строительства может быть продан с публичных торгов в порядке, установленным Земельным кодексом Российской Федерации.

3.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

**4. Размер арендной платы и условия её внесения (изменения)**

4.1. Арендные платежи начинают исчисляться с даты подписания настоящего Договора независимо от даты проведения государственной регистрации Договора.

Неиспользование Арендатором земельного участка не может служить основанием для освобождения его от внесения арендных платежей по Договору.

4.2. **Годовой размер** арендной платы сформирован по результатам аукциона и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_\_\_ копейки.

Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, внесённый Арендатором для участия в аукционе, зачисляется в счёт арендной платы по Договору.

4.3. Арендная плата **осуществляется ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за отчётным**.

Если договор заключен после первого срока наступления платежа, предусмотренного договором, то первый платеж производится в последующий по договору срок.

В случае, если срок наступления платежа приходится на выходной (нерабочий праздничный) день, то днем окончания срока внесения платежа является день, предшествующий выходному (нерабочему праздничному) дню.

Арендная плата вносится в следующие сроки и порядке:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Год | Месяц | Размер ежегодной платы | Срок оплаты до: |
|  |  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

4.4.Арендная плата перечисляется Арендатором на расчётный счёт Арендодателя по реквизитам, прилагаемым к настоящему договору. Обязательство по внесению арендных платежей считается исполненным с момента поступления денежных средств на расчётный счёт Арендодателя.

4.5. В случае, если платеж является невыясненным из-за ошибки в платежном поручении при перечислении денежных средств на расчётный счёт Арендодателя по договору, то датой поступления платежа будет считаться дата уточнения платежа. При этом обязательство по уплате арендных платежей считается исполненным Арендатором с даты фактического поступления платежа.

**5. Права и обязанности Арендодателя**

5.1. **Арендодатель имеет право**:

5.1.1.требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем нарушений условий Договора;

5.1.2.  требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества участка в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором;

5.1.3.  требовать от Арендаторасвоевременного предоставления установленных законодательством сведений о состоянии и использовании земель;

5.1.4.  посещать и обследовать земельный участокна предмет соблюдения условий Договора;

5.1.5.  требовать приостановления работ, ведущихся Арендатором на земельном участке с нарушением условий договора и требований природоохранного законодательства Российской Федерации

5.2. **Арендодатель обязан**:

5.2.1.  не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора**,** если она не противоречит условиям настоящего Договора и требованиям закона;

5.2.2.  произвести государственную регистрацию договора аренды на земельный участок в случае, если Договор заключен на срок более одного года, в сроки, предусмотренные федеральным законом.

**6. Права и обязанности Арендатора**

6.1. Арендатор имеет право:

6.1.1.  проводить работы по улучшению экологического состояния земельного участка при наличии утвержденного в установленном порядке проекта;

6.1.2.в пределах срока действия договора с письменного согласия Арендодателя передавать земельный участок в субаренду;

6.1.3.  на заключение соглашения об установлении сервитута (далее – Соглашение) в отношении земельного участка (его части) без согласия Арендодателя при условии его уведомления в течение десяти дней со дня заключения соглашения, если договор заключен на срок более чем один год. Соглашение заключается на срок, не превышающий срок действия договора.

6.2. Арендатор обязан:

6.2.1. в случае передачи земельного участка в субаренду, Арендатор в течение 3 (трёх) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующего договора с отметкой о государственной регистрации;

6.2.4.  использовать земельный участок в соответствии с целью и видом его разрешенного использования;

6.2.5.  своевременно и в полном объеме вносить арендную плату;

6.2.6.  соблюдать при использовании участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не допускать его загрязнение, захламление, не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также обеспечивать благоустройство территории;

6.2.7.  не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение, без разрешения компетентных органов;

6.2.8.  не использовать для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды и т.п. объекты, без письменного согласия соответствующих органов, если такое согласие предусмотрено законодательством;

6.2.9.  обеспечить Арендодателю и органам государственного (муниципального) контроля (надзора) свободный доступ на земельный участок и в расположенные на его территории здания и сооружения в случаях, установленных законом;

6.2.10.  выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п.;

6.2.11.  не препятствовать размещению и обеспечивать сохранность имеющихся на участке межевых, геодезических и других специальных знаков;

6.2.12.  не осуществлять на земельном участке деятельность, в результате которой нарушаются права и законные интересы третьих лиц;

6.2.13.  предоставить право лицу, имеющему соответствующее разрешение, на прокладку и эксплуатацию линий электропередачи, связи и трубопроводов, других коммуникаций;

6.2.14.  незамедлительно извещать Арендодателя об аварии или ином событии, нанесшем или грозящем нанести земельному участку ущерб, и своевременно принимать меры по предупреждению, предотвращению и ликвидации последствий таких ситуаций;

6.2.15.  устранить за свой счёт недостатки земельного участка и иные его изменения, произведенные без согласования с Арендодателем, по письменному требованию последнего;

6.2.16.  нести полную ответственность за все убытки, включая упущенную выгоду, которые он может причинить Арендодателю, смежным землепользователям, третьим лицам, в связи с ухудшением качества земель и экологической обстановки, явившихся результатом хозяйственной деятельности Арендатора, вследствие использования земельного участка не по его прямому назначению в соответствии с настоящим договором либо вследствие своих некомпетентных действий;

6.2.17.  соблюдать установленный режим ограничений при использовании охранных зон, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранных зон, прибрежных защитных полос, зон затопления, подтопления, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации (в случае, если такие ограничения установлены в отношении земельного участка);

6.2.18.  не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до наступления срока платежа, письменно сообщить Арендодателю о том, что исполнение обязательства по уплате арендных платежей по Договору им возложено на третье лицо с указанием срока действия такого поручения, а также персональных данных третьего лица и согласие третьего лица на уплату арендных платежей. В противном случае будет считаться, что Арендатор просрочил исполнение обязательств по уплате арендной платы с наступлением последствий, предусмотренных пунктом 7.2. Договора.

6.2.19.  осуществлять мероприятия по охране земельного участка и расположенных на нем природных ресурсов;

6.2.20.  письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на земельном участке, их частей или долей в праве на эти объекты, в течении десяти дней со дня заключения соответствующей сделки;

6.2.21.  в случае изменения адреса или иных реквизитов, в трёхдневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом. В противном случае исполнение Стороной обязательств по прежним реквизитам будет считаться надлежащим исполнением обязательств по Договору;

6.2.22.  ежегодно в срок **до 1 марта** являться в Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края для сверки расчёта арендных платежей.

6.2.23.  сохранять все зеленые насаждения на земельном участке за исключением тех, которые могут быть снесены по разрешению органа местного самоуправления, уполномоченного в области охраны окружающей среды;

6.2.24.  незамедлительно сообщать Арендодателю (в целях принятия последним соответствующих мер) о фактах размещения на арендуемом земельном участке любых объектов капитального и некапитального строительства (включая инженерные коммуникации, опоры линий электропередач и др.) в случае их обнаружения арендатором после получения земельного участка в аренду и выноса границ земельного участка в натуру. В противном случае убытки, которые могут возникнуть у собственников таких объектов в связи с их повреждением, сносом и т.п., будут возмещаться за счёт средств Арендатора;

6.2.25.  в течении 3 (трех) лет со дня заключения Договора подготовить градостроительный план земельного участка, проектную документацию, получить разрешение на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в органе, осуществляющем выдачу разрешений на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства; не позднее окончания срока действия Договора выполнить строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства, получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и осуществить государственную регистрацию права собственности на построенный (реконструированный) объект недвижимости (в случае, если земельный участок предоставлен в аренду для строительства капитального объекта).

6.2.26.  обеспечить свободный доступ на земельный участок представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности, в случае, если земельный участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта;

6.2.27.  обеспечить проведение работ по рекультивации земельного участка в случае, если земельный участок предоставлен для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

6.2.28.  обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, в случае, если земельный участок, расположен в границах береговой полосы водного объекта общего пользования;

6.2.29. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством.

**7. Ответственность Сторон**

7.1.  За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

7.2. В случае неуплаты платежей в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,01 (одной сотой) процента от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

7.3. В случае ненадлежащего исполнения или неисполнения одного из условий Договора, нарушившая сторона обязана устранить нарушения не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения претензии от другой Стороны.

7.4. В случае повреждения инженерных сетей, расположенных на арендуемом земельном участке по вине Арендатора, последний возмещает ущерб в полном объеме собственнику сетей, юридическому лицу, осуществляющему их эксплуатацию, а также иным лицам, которым причинен ущерб.

7.5. Возмещение убытков, уплата неустойки не освобождает Арендатора от надлежащего исполнения условий настоящего Договора в полном объеме, а также от административной или уголовной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации, за нарушение норм и требований, определенных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными и санитарными нормами.

**8. Расторжение Договора**

8.1. Договор после истечения срока его действия не продлевается на неопределенный срок, а прекращается в связи с истечением срока его действия со дня, следующего за днем окончания срока действия Договора. В этом случае не требуется подписание между сторонами каких-либо дополнительных соглашений о прекращении (расторжении) Договора, запись о государственной регистрации права аренды земельного участка (в случае если договор зарегистрирован в органе регистрации прав) погашается на основании данного пункта Договора по заявлению любой из сторон Договора.

8.2.  Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в осуществления Арендатором деятельности, приводящей к ухудшению качества земельного участка, ухудшению экологической обстановки; при загрязнении прилегающих земель; в случаях, предусмотренных землеустроительными, архитектурно-строительными, пожарными, природоохранными, санитарными и иными нормами и правилами; при невнесении арендной платы более двух сроков подряд по истечении установленного договором срока платежа независимо от её последующего внесения; при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд; а также в случае невыполнения Арендатором обязанностей, установленных пунктом 6.2 настоящего Договора; в иных случаях, установленных действующим законодательством.

8.3.Договор может быть расторгнут досрочно по требованию Арендодателя по истечении одного года после уведомления Арендатора земельного участка о расторжении договора, в случае, если предоставленный в аренду земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд.

8.4. Арендодатель, письменно уведомив Арендатора, вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, расположенном на земельном участке, от Арендатора к другому юридическому или физическому лицу. В этом случае Договор признается расторгнутым с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

8.5. При досрочном расторжении настоящего Договора судьба возведенных на земельном участке зданий, строений, сооружений, незавершенных строительством объектов и иных неотделимых улучшений определяется соглашением о расторжении Договора либо решением суда.

8.6. При досрочном расторжении настоящего Договора, Договор считается расторгнутым, а обязательства сторон по нему прекращенными (в том числе, в случае совпадения должника и кредитора в одном лице), с момента государственной регистрации прекращения права аренды, а, если, договор не подлежит государственной регистрации - с момента подписания сторонами соглашения о расторжении договора либо вступления в силу судебного решения.

**9. Дополнительные условия Договора**

9.1. Настоящий Договор одновременно является актом приёма-передачи (передаточным актом) земельного участка. Земельный участок считается переданным с момента подписания Договора Сторонами.

9.2. Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение нового договора аренды такого земельного участка без проведения торгов, если иное не установлено действующим законодательством.

9.3. Арендатор не имеет права на передачу прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам (пункт 7 статьи 448 Гражданского кодекса РФ). Нарушение данного условия влечет за собой односторонний отказ от Договора (уведомление об этом направляется Арендодателем в адрес сторон по сделке в течение 30 дней со дня, когда Арендодателю стало известно о заключении такой сделки). Договор прекращается с момента получения данного уведомления.

9.4. Корреспонденция (письма, уведомления, претензии, предписания) считается полученной Арендатором при соблюдении хотя бы одного из способов отправки, если корреспонденция отправлена:

1) по адресу электронной почты Арендатора (при условии, что Арендатор дал согласие на получение корреспонденции по указанному им адресу электронной почты);

2) заказным письмом по почтовому адресу Арендатора, указанному в договоре. Момент получения корреспонденции определяется в любом случае не позднее 14-ти дней с даты ее отправки, указанной в почтовой квитанции.

9.5. Изменение характеристик земельного участка после его предоставления в аренду не является основанием для пересмотра фактически исполненных обязательств по настоящему Договору.

9.6. Изменение условий Договора не допускается, если такое изменение не предусмотрено законом либо если такое изменение повлияет на условия Договора, имевшие существенное значение для определения цены на торгах.

9.7. Контроль за полнотой и своевременностью поступления арендной платы в бюджет, начисление пени за несвоевременную уплату арендных платежей осуществляет Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края.

9.8. Арендатор даёт свое согласие на размещение в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах информации о своей задолженности по арендной плате (в случае невнесения арендных платежей более двух сроков подряд).

9.9. Если после заключения и до прекращения действия настоящего договора принят акт законодательства, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем те, которые действовали при заключении настоящего договора, условия заключенного договора должны быть приведены в соответствие с законодательством, если иное не предусмотрено законодательством.

9.10. Споры Сторон, вытекающие из неисполнения либо ненадлежащего исполнения настоящего Договора, которые не удалось разрешить путем переговоров, разрешаются в судебном порядке.

9.11. Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий договор аренды, и что лица, подписавшие его, на это уполномочены.

9.12. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон.

**10. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель**Департамент государственного имущества и земельных отношений Забайкальского краяИНН/КПП 7536095984 / 753601001ОГРН 1087536008801, ОКПО 24738294672002, г. Чита, ул. Амурская, 68Тел. (3022) 35-90-33Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.П. | **Арендатор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |