



**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ
ГОРОДА ЗАРЕЧНОГО ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ
(Комитет по управлению имуществом г. Заречного)**

П Р И К А З

от 01.10.2022

№ 72

г.Заречный

Об утверждении типовых форм договоров аренды земельных участков, заключенных без проведения торгов

В соответствии со статьями 606, 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 22, 39.6, 39.7, 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 17 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 4.7.1 Устава закрытого административно-территориального города Заречного Пензенской области, приказом Комитета по управлению имуществом города Заречного Пензенской области от 01.10.2018 № 68 «Об утверждении Административного регламента исполнения муниципальной функции «Предоставление земельных участков без проведения торгов в аренду, безвозмездное пользование»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить типовые формы договоров аренды земельного участка, заключенных без проведения торгов:

- договора аренды земельного участка (приложение № 1);
- договора аренды земельного участка для завершения строительства (приложение № 2);
- договора аренды неделимого земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (приложение № 3).

2. Настоящий приказ вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

3. Опубликовать настоящий приказ в муниципальном печатном средстве массовой информации – в газете «Ведомости Заречного» и разместить на официальном сайте Администрации г. Заречного Пензенской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за выполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета

А.М. Желтухин

**ТИПОВАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА
аренды земельного участка**

г.Заречный
Пензенской области

№ _____ " " _____ г.

«Арендодатель» Комитет по управлению имуществом г. Заречного, действующий на основании Устава ЗАТО г.Заречного Пензенской области, ст. 608 ГК РФ, в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с одной стороны, и

«Арендатор» _____, (для физических лиц – фамилия, имя, отчество (при наличии) дата и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства; для юридических лиц – ИНН, ОГРН, юридический адрес, фамилия, имя отчество (при наличии) лица, действующего от имени юридического лица), с другой стороны, на основании _____ (ссылка на норму Земельного кодекса РФ, распоряжение Комитета по управлению имуществом города Заречного Пензенской области о предоставлении земельного участка) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

- 1.1. Предметом настоящего Договора являются условия пользования земельным участком с кадастровым номером _____, площадью _____, адрес: _____, вид разрешенного использования _____, именуемым в дальнейшем "Участок".
- 1.2. Участок предоставляется в аренду с целевым использованием: _____.
- 1.3. Сведения о границах, площади, адресе, кадастровой стоимости передаваемого в аренду Участка имеются в сети интернет по адресу: <http://pkk5.rosreestr.ru/>.
- 1.4. Участок относится к категории: _____.
- 1.5. Приведенное описание Участка и цель его использования являются окончательными и не могут самостоятельно изменяться Арендатором.
- 1.6. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым(и) номером (ами) _____

(в случае их наличия)

1.7. Ограничения и обременения в использовании земельного участка (в случае их наличия) приведены в выписке из ЕГРН (приложение 1), являющейся неотъемлемой частью Договора.

2. Срок действия договора и арендная плата.

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____ лет с _____ по _____, и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Арендная плата начинает исчисляться с _____.
- 2.2. **Первоначальный размер арендной платы** составляет: _____ в месяц и действует до изменения его в порядке, установленном п. 2.9 настоящего Договора.
- 2.3. **Первый арендный платеж** за период с _____ по _____ составляет: _____ и должен быть внесен не позднее _____. Арендатор вправе оплатить общую сумму за _____ год одним платежом в размере _____ не позднее _____.
- 2.4. Арендная плата в размере не менее месячного платежа должна вноситься Арендатором ежемесячно **до 10 числа текущего месяца** в течение отчетного года. Арендатор вправе оплатить годовую арендную плату одним платежом за весь отчетный год **не позднее 15 января текущего года**.

2.5. Арендная плата вносится Арендатором самостоятельно по следующим реквизитам:

При перечислении арендной платы Арендатор в обязательном порядке в графе «Начисление платежа» обязан указать номер договора, по которому перечисляется арендная плата, и период, за который она перечисляется. В случае оплаты пеней за несвоевременное внесение арендной платы в графе «Назначение платежа» Арендатор обязан указать, что данная сумма – оплата пеней за несвоевременное внесение арендной платы, с указанием номера договора аренды земельного участка.

2.6. В случае неуплаты суммы арендной платы Арендатор обязан уплатить пению в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ от суммы недоимки за каждый просроченный день на день исполнения обязательства.

2.7. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для не внесения арендной платы в соответствии с данным Договором.

2.8. Арендатор дает свое согласие на весь срок действия настоящего Договора на одностороннее изменение Арендодателем размера арендной платы в порядке и случаях, установленных настоящим Договором.

2.9. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Пензенской области, города Заречного, регулирующих исчисление размера арендной платы.

2.10. По договорам аренды, независимо от даты их заключения, арендная плата, рассчитанная на основании кадастровой стоимости земельного участка, подлежит изменению по требованию уполномоченного органа в одностороннем порядке в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Пензенской области.

Об изменении размера арендной платы Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору.

Уведомление о перерасчете арендной платы является основанием для обязательного изменения размера арендной платы, уплачиваемой Арендатором по настоящему договору.

2.11. Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо иных документах об изменении адреса.

Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Арендатор несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в настоящем Договоре, а также риск отсутствия по указанному адресу своего представителя. Сообщения, доставленные по названному адресу, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

Уведомление считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

2.12. В случае, когда изменение размера арендной платы было обусловлено причинами, указанными в п. 2.9 Договора и уведомление об изменении размера арендной платы было направлено Арендатору позднее той даты, с которой изменяется ее размер, Арендатор обязан уплатить доначисленную арендную плату за период, начиная с даты ее изменения месяца ее изменения по первое число месяца в котором получено уведомление об ее изменении.

Доначисленная Арендная плата должна быть уплачена Арендатором в первый текущий платеж, следующий за датой получения уведомления об ее изменении.

3. Права и обязанности Арендодателя.

3.1. Арендодатель обязан:

- а) выполнять все условия Договора;
- б) передать Арендатору земельный участок согласно передаточному акту (приложение 3)
- в) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству РФ.

3.2. Арендодатель имеет право:

- а) на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.
- б) осуществлять контроль использования Участка, предоставленного в аренду;
- в) требовать выполнения обязательств по настоящему Договору.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право использовать Участок в соответствии с целью и условиями, оговоренными в настоящем Договоре, при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшее использование участка (его части), нарушений законодательства и (или) условий Договора.

4.2. В случае перехода права собственности Арендатора на объект недвижимости, расположенный на Участке, Арендатор вправе заключить с новым собственником этого объекта недвижимости Договор о передаче ему своих прав и обязанностей по настоящему Договору.

В соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

4.3. Арендатор обязан:

- а) выполнять в полном объеме все условия Договора;
- б) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- в) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством;
- г) осуществлять мероприятия по охране земель и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- д) своевременно производить платежи за землю;
- е) соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;
- ж) не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
- з) самостоятельно или по договору с третьими лицами производить уборку участка;
- и) не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;
- к) обеспечить Арендодателю и органам государственного надзора и муниципального контроля свободный доступ на Участок;
- л) сообщить письменно Арендодателю об отчуждении, залоге, передаче в аренду, безвозмездное пользование объектов недвижимости, расположенных на Участке, не позднее 10 дней с момента заключения сделки;
- м) в случае изменения адреса или иных реквизитов в 10-дневный срок со дня наступления данного события направить Арендодателю письменное уведомление об этом;
- н) выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

5. Порядок внесения изменений в Договор.

5.1. Изменения в Договор могут быть внесены:

а) по соглашению сторон;

б) Арендодателем, в одностороннем порядке, в части изменения арендной платы, путем направления письменного уведомления Арендатору.

Одностороннее изменение размера арендной платы Арендодателем осуществляется в случаях и порядке указанных в п.2.8 и п. 2.9 Договора.

6. Расторжение Договора.

6.1. Настоящий Договор расторгается:

6.1.1. В судебном порядке по требованию Арендодателя при существенном нарушении условий настоящего Договора Арендатором.

6.2. Договор расторгается по инициативе Арендатора по его требованию, если Арендодатель:

а) не предоставляет в пользование арендованный Участок;

б) препятствует использованию Арендатором Участка.

7. Дополнительные условия Договора.

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон. Для Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области в форме электронного образа документа.

7.3. Настоящий Договор заключен сроком на _____ лет с _____ по _____. Стороны установили 30 (тридцатидневный) срок для предупреждения о прекращении Договора.

Приложения к Договору:

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.
2. Расчет первоначального размера арендной платы за землю.
3. Передаточный акт.

Юридические адреса сторон:

Арендодатель:

442960, Пензенская обл., г. Заречный
пр.30-летия Победы д.27

Арендатор:

Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

Расчёт первоначального размера арендной платы за землю

На основании постановления Правительства Пензенской области от 08.10.2015 № 552-пП «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов», решения Собрания представителей г. Заречного от 14.11.2005 № 132 «О земельном налоге», арендная плата за землю рассчитывается следующим образом:

Согласно пункту 1.8. постановления Правительства Пензенской обл. от 08.10.2015 № 552-пП в случае предоставления земельного участка собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, годовой размер арендной платы определяется в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости, но не выше земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

(в случае предоставления земельного участка, государственная собственность на который не разграничена)

На основании решения Собрания представителей г. Заречного Пензенской области от 27.11.2015 № 110 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности закрытого административно-территориального образования города Заречного Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», решения Собрания представителей г. Заречного от 14.11.2005 № 132 «О земельном налоге»,

(в случае предоставления земельного участка, находящегося в собственности ЗАТО г. Заречного Пензенской области)

арендная плата за землю рассчитывается по следующей формуле

$$A = K_{\text{ЗУ}} \times (1,5 \% \leq \text{НСт})$$

Где:

A – арендная плата за землю в год (руб.);

K_{ЗУ} - Кадастровая стоимость ЗУ (руб.)

НСт - Ставка земельного налога (%)

K_{ЗУ} = _____ (руб.)

НСт = _____ (%)

A = K_{ЗУ} × (1,5 % ≤ НСт) = _____ руб. в год, _____ руб. в месяц.

Расчёт выполнил: _____

Передаточный акт

г. Заречный, Пензенской области

' ____ " _____ г.

«Арендодатель» - Комитет по управлению имуществом города Заречного Пензенской области, действующий на основании Устава ЗАТО г.Заречного Пензенской области, ст.608 ГК РФ, в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с одной стороны, и

«Арендатор» _____, с другой стороны, составили и подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает земельный участок, кадастровый номер _____, предоставленный Арендатору Арендодателем согласно договору аренды земельного участка № _____ от " ____ " _____ г.

2. Состояние участка известно Арендатору и соответствует цели его использования указанной в п.1.2 договора аренды земельного участка № _____ от " ____ " _____ г.

3. Одновременно с передачей участка Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает договор аренды земельного участка № _____ от " ____ " _____ г., со всеми приложениями к нему.

4. Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон. Для Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области - в форме электронного образа документа.

Арендодатель:

Арендатор:

Подпись
Дата

**ТИПОВАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА
аренды земельного участка
для завершения строительства**

г.Заречный
Пензенской области

№ _____ " _____ г.

«Арендодатель» Комитет по управлению имуществом г. Заречного, действующий на основании Устава ЗАТО г.Заречного Пензенской области, ст. 608 ГК РФ, в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с одной стороны, и

«Арендатор» _____, (для физических лиц – фамилия, имя, отчество (при наличии) дата и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства; для юридических лиц – ИНН, ОГРН, юридический адрес, фамилия, имя отчество (при наличии) лица, действующего от имени юридического лица), с другой стороны, на основании _____ (ссылка на норму Земельного кодекса РФ, распоряжение Комитета по управлению имуществом города Заречного Пензенской области о предоставлении земельного участка) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего Договора являются условия пользования земельным участком с кадастровым номером _____, площадью _____, адрес: _____, именуемым в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется в аренду с разрешённым использованием: _____, с целью завершения строительства.

1.3. Сведения о границах, площади, адресе, кадастровой стоимости передаваемого в аренду Участка имеются в сети интернет по адресу: <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

1.4. Участок относится к категории: _____.

1.5. Приведенное описание Участка и цель его использования являются окончательными и не могут самостоятельно изменяться Арендатором.

1.6. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым(и) номером (ами)

(в случае их наличия)

1.7. Ограничения и обременения в использовании земельного участка (в случае их наличия) приведены в выписке из ЕГРН (приложение 1), являющейся неотъемлемой частью Договора.

2. Срок действия договора и арендная плата.

2.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года с _____ по _____, и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Арендная плата начинает исчисляться с _____.

2.2. **Первоначальный размер арендной платы** составляет: _____ в год (по результатам оценки, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности») и действует до изменения его в порядке, установленном п. 2.9 настоящего Договора.

2.3. **Первый арендный платеж** за период с _____ по _____ составляет: _____ и должен быть внесен не позднее _____. Арендатор вправе оплатить общую сумму за _____ год одним платежом в размере _____ не позднее _____.

2.4. Арендная плата в размере не менее месячного платежа должна вноситься Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца в течение отчетного года. Арендатор вправе оплатить годовую арендную плату одним платежом за весь отчетный год не позднее 15 января текущего года.

2.5. Арендная плата вносится Арендатором самостоятельно по следующим реквизитам:

При перечислении арендной платы Арендатор в обязательном порядке в графе «Начисление платежа» обязан указать номер договора, по которому перечисляется арендная плата, и период, за который она перечисляется. В случае оплаты пеней за несвоевременное внесение арендной платы в графе «Назначение платежа» Арендатор обязан указать, что данная сумма – оплата пеней за несвоевременное внесение арендной платы, с указанием номера договора аренды земельного участка.

2.6. В случае неуплаты суммы арендной платы Арендатор обязан уплатить пеню в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ от суммы недоимки за каждый просроченный день на день исполнения обязательства.

2.7. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для не внесения арендной платы в соответствии с данным Договором.

2.8. Арендатор дает свое согласие на весь срок действия настоящего Договора на одностороннее изменение Арендодателем размера арендной платы в порядке и случаях, установленных настоящим Договором.

2.9. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Пензенской области, города Заречного, регулирующих исчисление размера арендной платы.

2.10. Об изменении размера арендной платы Арендодатель направляет письменное уведомление Арендатору.

Уведомление о перерасчете арендной платы является основанием для обязательного изменения размера арендной платы, уплачиваемой Арендатором по настоящему договору.

2.11. Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендатору письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо иных документах об изменении адреса.

Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Арендатор несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в настоящем Договоре, а также риск отсутствия по указанному адресу своего представителя. Сообщения, доставленные по названному адресу, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

Уведомление считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

2.12. В случае, когда изменение размера арендной платы было обусловлено причинами, указанными в п. 2.9 Договора и уведомление об изменении размера арендной платы было направлено Арендатору позднее той даты, с которой изменяется ее размер, Арендатор обязан уплатить доначисленную арендную плату за период, начиная с даты ее изменения месяца ее изменения по первое число месяца в котором получено уведомление об ее изменении.

Доначисленная Арендная плата должна быть уплачена Арендатором в первый текущий платеж, следующий за датой получения уведомления об ее изменении.

2.13. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости права аренды земельного участка но не чаще одного раза в пять лет. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не более чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы.

3. Права и обязанности Арендодателя.

3.1. Арендодатель обязан:

а) выполнять все условия Договора;

б) передать Арендатору земельный участок согласно передаточному акту (приложение 3)

в) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству РФ.

3.2. Арендодатель имеет право:

- а) на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.
- б) осуществлять контроль использования Участка, предоставленного в аренду;
- в) требовать выполнения обязательств по настоящему Договору.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендатор имеет право использовать Участок в соответствии с целью и условиями, оговоренными в настоящем Договоре, при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшее использование участка (его части), нарушений законодательства и (или) условий Договора.

4.2. В случае перехода права собственности Арендатора на объект незавершенного строительства, расположенный на Участке, Арендатор вправе заключить с новым собственником этого объекта недвижимости Договор о передаче ему своих прав и обязанностей по настоящему Договору в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия Арендодателя.

4.3. Арендатор обязан:

- а) выполнять в полном объеме все условия Договора;
- б) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- в) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством;
- г) осуществлять мероприятия по охране земель и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- д) своевременно производить платежи за землю;
- е) соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;
- ж) не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
- з) самостоятельно или по договору с третьими лицами производить уборку участка;
- и) не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;
- к) обеспечить Арендодателю и органам государственного надзора и муниципального контроля свободный доступ на Участок;
- л) сообщить письменно Арендодателю об отчуждении, залоге, передаче в аренду, безвозмездное пользование объектов недвижимости, расположенных на Участке, не позднее 10 дней с момента заключения сделки;
- м) в случае изменения адреса или иных реквизитов в 10-дневный срок со дня наступления данного события направить Арендодателю письменное уведомление об этом;
- н) выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, законодательством Российской Федерации.

5. Порядок внесения изменений в Договор.

5.1. Изменения в Договор могут быть внесены:

- а) по соглашению сторон;
- б) Арендодателем, в одностороннем порядке, в части изменения арендной платы, путем направления письменного уведомления Арендатору.

Одностороннее изменение размера арендной платы Арендодателем осуществляется в случаях и порядке указанных в п.2.8 и п.2.9 Договора.

6. Расторжение Договора.

6.1. Настоящий Договор расторгается:

6.1.1. В судебном порядке по требованию Арендодателя при существенном нарушении условий настоящего Договора Арендатором.

6.2. Договор расторгается по инициативе Арендатора по его требованию, если Арендодатель:

- а) не предоставляет в пользование арендованный Участок;
- б) препятствует использованию Арендатором Участка.

7. Дополнительные условия Договора.

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон. Для Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области в форме электронного образа документа.

7.3. Настоящий Договор заключен сроком на 3 года с _____ по _____. Стороны установили 30 (тридцатидневный) срок для предупреждения о прекращении Договора.

Приложения к Договору:

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.
2. Расчет первоначального размера арендной платы за землю.
3. Передаточный акт.

Юридические адреса сторон:

Арендодатель:

442960, Пензенская обл., г. Заречный
пр.30-летия Победы д.27

Арендатор:

Подписи сторон:

Арендодатель:

Арендатор:

Расчёт первоначального размера арендной платы за землю

На основании постановления Правительства Пензенской области от 08.10.2015 № 552-пП «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов».

(в случае предоставления земельного участка, государственная собственность на который не разграничена)

На основании решения Собрания представителей г. Заречного Пензенской области от 27.11.2015 № 110 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности закрытого административно-территориального образования города Заречного Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов».

(в случае предоставления земельного участка, находящегося в собственности ЗАТО г. Заречного Пензенской области)

Отчета от _____ № _____ об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы земельного участка с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м, с разрешенным использованием: _____, расположенного по адресу: _____, арендная плата за землю рассчитывается по следующей формуле:

$$A = P \cdot St$$

Где: А – арендная плата за землю в год (руб.);

Рст.- Рыночная стоимость земельного участка (в соответствии с Отчетом № _____ от _____ об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы земельного участка с кадастровым номером _____, (руб.)

Рст . = _____ (руб.)

А = _____ руб. в год, _____ руб. в месяц.

Расчёт выполнил: _____

Передаточный акт

г. Заречный, Пензенской области

' ____ " _____ г.

«Арендодатель» - Комитет по управлению имуществом города Заречного Пензенской области, действующий на основании Устава ЗАТО г.Заречного Пензенской области, ст.608 ГК РФ, в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с одной стороны, и

«Арендатор» _____, с другой стороны, составили и подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает земельный участок, кадастровый номер _____, предоставленный Арендатору Арендодателем согласно договору аренды земельного участка № _____ от " ____ " _____ г.

2. Состояние участка известно Арендатору и соответствует цели его использования указанной в п.1.2 договора аренды земельного участка № _____ от " ____ " _____ г.

3. Одновременно с передачей участка Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает договор аренды земельного участка № _____ от " ____ " _____ г., со всеми приложениями к нему.

4. Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон. Для Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области - в форме электронного образа документа.

Арендодатель:

Арендатор:

Подпись
Дата

**ТИПОВАЯ ФОРМА
ДОГОВОРА**
**аренды неделимого земельного участка
с множественностью лиц на стороне арендатора**

г.Заречный
Пензенской области

№ _____ " " _____ г.

«Арендодатель» Комитет по управлению имуществом г. Заречного, действующий на основании Устава ЗАТО г.Заречного Пензенской области, ст. 608 ГК РФ, в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с одной стороны, и

«Арендатор(ы)» _____, (для физических лиц – фамилия, имя, отчество (при наличии) дата и место рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства; для юридических лиц – ИНН, ОГРН, юридический адрес, фамилия, имя отчество (при наличии) лица, действующего от имени юридического лица), с другой стороны, на основании _____ (ссылка на норму Земельного кодекса РФ, распоряжение Комитета по управлению имуществом города Заречного Пензенской области о предоставлении земельного участка) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего Договора являются условия пользования земельным участком с кадастровым номером _____, площадью _____, адрес: _____, вид разрешенного использования _____, именуемым в дальнейшем "Участок".

1.2. Участок предоставляется в аренду с целевым использованием: _____.

1.3. Сведения о границах, площади, адресе, кадастровой стоимости передаваемого в аренду Участка имеются в сети интернет по адресу: <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

1.4. Участок относится к категории: _____.

1.5. Приведенное описание Участка и цель его использования являются окончательными и не могут самостоятельно изменяться Арендатором.

1.6. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым(и) номером (ами)

(в случае их наличия)

1.7. Ограничения и обременения в использовании земельного участка (в случае их наличия) приведены в выписке из ЕГРН (приложение 1), являющейся неотъемлемой частью Договора.

1.8. Арендаторы на весь срок их участия в договоре, без каких-либо дополнительных условий и ограничений, дают согласие на вступление в него любых лиц, обладающих правом на вступление в Договор.

1.9. Для присоединения к настоящему Договору лицо, обладающее в соответствии с законодательством правом на присоединение к нему, заключает с Арендодателем Соглашение о присоединении к Договору.

1.10. В случае прекращения соответствующего права Арендаторов на объект недвижимости, расположенный на земельном участке, указанном в п. 1.1 Договора, новый правообладатель этого объекта недвижимости заключает с Арендодателем Соглашение о присоединении к Договору, а прежний правообладатель объекта недвижимости заключает с Арендодателем Соглашение о выходе из настоящего Договора.

1.11. Заключением Соглашения о выходе из Договора прекращаются права и обязанности выходящего из Договора Арендатора.

1.12. Арендаторы дают согласие на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них.

2. Срок действия договора и арендная плата.

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на _____ лет с _____ по _____, и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Арендная плата начинается исчисляться с _____ (срок для каждого Арендатора).
- 2.2. **Первоначальный размер арендной платы** составляет: _____ в месяц (размер для каждого арендатора) и действует до изменения его в порядке, установленном п. 2.9 настоящего Договора.
- 2.3. **Первый арендный платеж** за период с _____ по _____ (размер для каждого арендатора) составляет: _____ и должен быть внесен не позднее _____. Арендатор вправе оплатить общую сумму за _____ год одним платежом в размере _____ не позднее _____.
- 2.4. Арендная плата в размере не менее месячного платежа должна вноситься Арендатором ежемесячно **до 10 числа текущего месяца** в течение отчетного года. Арендатор вправе оплатить годовую арендную плату одним платежом за весь отчетный год **не позднее 15 января текущего года**.
- 2.5. Арендная плата вносится Арендатором **самостоятельно** по следующим реквизитам:

При перечислении арендной платы Арендатор в обязательном порядке в графе «Начисление платежа» обязан указать **номер договора**, по которому перечисляется арендная плата, и период, за который она перечисляется. В случае оплаты пеней за несвоевременное внесение арендной платы в графе «Назначение платежа» Арендатор обязан указать, что данная сумма – оплата пеней за несвоевременное внесение арендной платы, с указанием номера договора аренды земельного участка.

2.6. В случае неуплаты суммы арендной платы Арендатор обязан уплатить пеню в размере 1/300 ключевой ставки ЦБ РФ от суммы недоимки за каждый просроченный день на день исполнения обязательства.

2.7. Неиспользование Участка Арендатором не может служить основанием для невнесения арендной платы в соответствии с данным Договором.

2.8. Арендаторы дают свое согласие на весь срок действия настоящего Договора на одностороннее изменение Арендодателем размера арендной платы в порядке и случаях, установленных настоящим Договором.

2.9. Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Пензенской области, города Заречного, регулирующих исчисление размера арендной платы.

2.10. По договорам аренды, независимо от даты их заключения, арендная плата, рассчитанная на основании кадастровой стоимости земельного участка, подлежит изменению по требованию уполномоченного органа в одностороннем порядке в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель на территории Пензенской области.

Об изменении размера арендной платы Арендодатель направляет письменное уведомление Арендаторам.

Уведомление о перерасчете арендной платы является основанием для обязательного изменения размера арендной платы, уплачиваемой Арендаторами по настоящему договору.

2.11. Уведомление о перерасчете арендной платы направляется Арендаторам письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо иных документах об изменении адреса.

Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Арендаторы несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в настоящем Договоре, а также риск отсутствия по указанному адресу своего представителя. Сообщения, доставленные по названному адресу, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

Уведомление считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

2.12. В случае, когда изменение размера арендной платы было обусловлено причинами, указанными в п. 2.9 Договора и уведомление об изменении размера арендной платы было направлено Арендатору позднее той даты, с которой изменяется ее размер, Арендатор обязан уплатить доначисленную арендную плату за период, начиная с даты ее изменения месяца ее изменения по первое число месяца в котором получено уведомление об ее изменении.

Доначисленная Арендная плата должна быть уплачена Арендатором в первый текущий платеж, следующий за датой получения уведомления об ее изменении.

3. Права и обязанности Арендодателя.

3.1. Арендодатель обязан:

а) выполнять все условия Договора;

б) передать Арендатору земельный участок согласно передаточному акту (приложение 3)

в) не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и законодательству Российской Федерации.

3.2. Арендодатель имеет право:

а) на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора, требований земельного законодательства.

б) расторгнуть Договор досрочно в установленном законом судебном порядке в случае нарушения Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы более двух раз подряд;

- использования Земельного участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;

- использования Земельного участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации;

- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Земельного участка;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации.

в) на возмещение убытков, включая упущенную выгоду, причиненных ухудшением качества арендованных земель в результате деятельности Арендатора.

г) требовать выполнения обязательств по настоящему Договору.

4. Права и обязанности Арендатора

4.1. Арендаторы имеют право использовать Участок в соответствии с целью и условиями, оговоренными в настоящем Договоре, при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшее использование участка (его части), нарушений законодательства и (или) условий Договора.

4.2. В случае перехода права собственности Арендатора на объект недвижимости, расположенный на Участке, Арендатор вправе заключить с новым собственником этого объекта недвижимости Договор о передаче ему своих прав и обязанностей по настоящему Договору.

В соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются. Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

4.3. Арендаторы обязаны:

а) выполнять в полном объеме все условия Договора;

- б) использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- в) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством;
- г) осуществлять мероприятия по охране земель и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- д) своевременно производить платежи за землю;
- е) соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;
- ж) не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
- з) самостоятельно или по договору с третьими лицами производить уборку участка;
- и) не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;
- к) обеспечить Арендодателю и органам государственного надзора и муниципального контроля свободный доступ на Участок;
- л) сообщить письменно Арендодателю об отчуждении, залоге, передаче в аренду, безвозмездное пользование объектов недвижимости, расположенных на Участке, не позднее 10 дней с момента заключения сделки;
- м) в случае изменения адреса или иных реквизитов в 10-дневный срок со дня наступления данного события направить Арендодателю письменное уведомление об этом;
- н) выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, законодательством Российской Федерации.

5. Порядок внесения изменений в Договор.

5.1. Изменения в Договор могут быть внесены:

- а) по соглашению сторон;
 - б) Арендодателем, **в одностороннем порядке**, в части изменения арендной платы, путем направления письменного уведомления Арендатору.
- Одностороннее изменение размера арендной платы Арендодателем осуществляется в случаях и порядке указанных в п.2.8 и п. 2.9 Договора.

6. Расторжение Договора.

6.1. Настоящий Договор расторгается:

- 6.1.1. В судебном порядке по требованию Арендодателя при существенном нарушении условий настоящего Договора Арендаторами.
- 6.2. Договор расторгается по инициативе Арендаторов по его требованию, если Арендодатель:
 - а) не предоставляет в пользование арендованный Участок;
 - б) препятствует использованию Арендатором Участка.

7. Дополнительные условия Договора.

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон. Для Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области в форме электронного образа документа.

7.3. Настоящий Договор заключен сроком на _____ лет с _____ по _____. Стороны установили 30 (тридцатидневный) срок для предупреждения о прекращении Договора.

Приложения к Договору:

1. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.
2. Расчет первоначального размера арендной платы за землю.
3. Передаточный акт.

Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
442960, Пензенская область,
г. Заречный,
проспект 30-летия Победы д.27

Арендатор(ы):

Арендодатель:

Подпись сторон:

Арендатор(ы):

Расчёт первоначального размера арендной платы за землю

В соответствии с пунктом 10 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них.

На основании постановления Правительства Пензенской области от 08.10.2015 № 552-пП «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и предоставленные в аренду без торгов», решения Собрания представителей г. Заречного от 14.11.2005 № 132 «О земельном налоге», арендная плата за землю рассчитывается следующим образом:

Согласно пункту 1.8. постановления Правительства Пензенской обл. от 08.10.2015 № 552-пП в случае предоставления земельного участка собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, годовой размер арендной платы определяется в размере 1,5 процента от кадастровой стоимости, но не выше земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

(в случае предоставления земельного участка, государственная собственность на который не разграничена)

На основании решения Собрания представителей г. Заречного Пензенской области от 27.11.2015 № 110 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности закрытого административно-территориального образования города Заречного Пензенской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов», решения Собрания представителей г. Заречного от 14.11.2005 № 132 «О земельном налоге»,

(в случае предоставления земельного участка, находящегося в собственности ЗАТО г. Заречного Пензенской области)

арендная плата за землю рассчитывается по следующей формуле

$$A = K_{сзу} \times (1,5 \% \leq Нст) \times Д$$

Где:

A – арендная плата за землю в год (руб.);

K_{сзу} - Кадастровая стоимость ЗУ (руб.)

Нст - Ставка земельного налога (%)

Д - доля в праве

K_{сзу} = _____ (руб.)

Нст = _____ (%)

Д = _____

A = K_{сзу} × (1,5 % ≤ Нст) × Д = _____ руб. в год, _____ руб. в месяц.

Расчёт выполнил: _____

Передаточный акт

г. Заречный, Пензенской области

' ____ ' _____ г.

«Арендодатель» - Комитет по управлению имуществом города Заречного Пензенской области, действующий на основании Устава ЗАТО г.Заречного Пензенской области, ст.608 ГК РФ, в лице _____, действующего (ей) на основании _____, с одной стороны, и

«Арендатор(ы)» _____, с другой стороны, составили и подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает земельный участок, кадастровый номер _____, предоставленный Арендатору Арендодателем согласно договору аренды земельного участка № _____ от " ____ " _____ г.

2. Состояние участка известно Арендатору и соответствует цели его использования указанной в п.1.2 договора аренды земельного участка № _____ от " ____ " _____ г.

3. Одновременно с передачей участка Арендодатель передаёт, а Арендатор принимает договор аренды земельного участка № _____ от " ____ " _____ г., со всеми приложениями к нему.

4. Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон. Для Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области - в форме электронного образа документа.

Арендодатель:

Арендатор(ы):

Подпись
Дата
