**ПРОЕКТ**

**Р О С С И Й С К А Я Ф Е Д Е Р А Ц И Я**

## Р О С Т О В С К А Я О Б Л А С Т Ь

**г. Б А Т А Й С К**

**Д О Г О В О Р А Р Е Н Д Ы**

**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| от |  |  | № |  |

В соответствии решением о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российской Федерации, Ростовская область, г. Батайск, утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 23.05.2023 № 1381, протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории от \_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_  Комитет по управлению имуществом города Батайска в лице ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О.\_\_\_\_\_\_*** – председателя, действующего на основании Положения «О Комитете по управлению имуществом города Батайска», утвержденного Решением Батайской городской думы от 25.12.2019г. № 35, именуемый в дальнейшем «АРЕНДОДАТЕЛЬ», с одной стороны, и ***наименование юрид. лица, ФИО/ (ИНН, ОГРН),*** именуемый в дальнейшем «АРЕНДАТОР», с другой стороны, и именуемые в дальнейшем «СТОРОНЫ», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ предоставляет, а АРЕНДАТОР принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым № **61:46:0011501:2186**, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,**  (далее - Участок), разрешенное использование участка - для индивидуального жилищного строительства, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, предоставление коммунальных услуг, дошкольное, начальное и среднее общее образование, магазины, площадки для занятий спортом, автомобильный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, благоустройство территории, хранение автотранспорта, бытовое обслуживание, оказание услуг связи, амбулаторно- поликлиническое обслуживание, амбулаторное ветеринарное обслуживание, объекты культурно-досуговой деятельности, государственное управление, деловое управление, банковская и страховая деятельность, общественное питание, автомобильные мойки, ремонт автомобилей, обеспечение занятий спортом в помещениях, оборудованные площадки для занятий спортом, связь, в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на Участок, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью, общей площадью **199 732** кв. м.

**2. Срок Договора**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с момента подписания до 23.05.2038.

2.2. Договор считается заключенным с даты подписания и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

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

3.1. Размер арендной платы в год за Участок составляет: 53 046 000 руб. (в соответствии с отчетом по определению рыночной стоимости права пользования по договору аренды земельного участка от 10.07.2023 № 0756-06/23 подготовленного частнопрактикующим оценщиком Башковым Александром Сергеевичем.)

3.2. Арендная плата вносится АРЕНДАТОРОМ ежеквартально **равными частями** не позднее 20 числа последнего месяца квартала, путем перечисления на счет:

УФК по РО (Комитет по управлению имуществом города Батайска), единый казначейский счет 40102810845370000050, р/с 03100643000000015800 в Отделение Ростов-на-Дону Банка России//УФК по Ростовской области г. Ростов-на-Дону, БИК 016015102, ИНН 6141004217, КПП 614101001 Код **91411105012040000120** ОКТМО **60707000.**

3.3. Подтверждением исполнения обязательств по внесению арендной платы является предоставление платежных поручений (квитанций) с указанием срока платежа и номера договора аренды земельного участка АРЕНДАТОРОМ АРЕНДОДАТЕЛЮ не позднее трех дней с момента оплаты.

Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Неиспользование земельного участка АРЕНДАТОРОМ не может служить основанием для невнесения арендной платы за землю.

### Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Размер годовой арендной платы в **одностороннем порядке** по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ изменяется:

путем ежегодной индексации с учетом прогнозируемого уровня инфляции, предусмотренного федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период и установленного по состоянию на начало очередного финансового года.

3.5. В случае наличия у арендатора задолженности по арендной плате и пене, образовавшейся в результате ненадлежащего исполнения обязанности по внесению арендных платежей за использование земельного участка, внесение арендатором платежи погашают, прежде всего, образовавшуюся задолженность по арендной плате и пени за предыдущие периоды.

Указанные арендатором в платежном документе назначения платежа не имеют значения при определении порядка погашения, образовавшейся задолженности по арендной плате и пени, кроме случаев внесения арендатором платежей за период текущего года согласно акту сверки взаимных расчетов по арендной плате и пени на землю в рамках процедуры реструктуризации задолженности по арендной плате за землю и списание пеней и штрафов, начисленных на сумму задолженности.

**4. Права и обязанности Сторон**

**4.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ имеет право:**

4.1.1. требовать досрочного расторжения Договора:

* при использовании АРЕНДАТОРОМ земельного участка не по целевому назначению,
* неиспользование АРЕНДАТОРОМ земельного участка в течение 10 лет,
* при использовании способами, приводящими к его порче,
* при невнесении АРЕНДАТОРОМ арендной платы более чем за шесть месяцев,
* нарушения других условий Договора;
* нарушений условий Договора о комплексном развитии незастроенной территории.

4.1.2. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

4.1.3. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности АРЕНДАТОРА, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

**4.2. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязан:**

4.2.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.2.2. передать АРЕНДАТОРУ участок по акту приема–передачи одновременно с момента подписания Договора;

4.2.3. своевременно информировать АРЕНДАТОРА об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2, в средствах массовой информации;

4.2.4. своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом АРЕНДАТОРА.

**4.3. АРЕНДАТОР имеет право:**

4.3.1. использовать земельный участок на условиях, установленных Договором;

* + 1. выполнить свои обязательства по Договору аренды и Договору о комплексном развитии незастроенной территории до окончания срока аренды.
    2. привлечь к исполнению обязательств по Договору о комплексном развитии незастроенной территории и Договору аренды иное лицо (лиц) в порядке и на условиях, предусмотренных Договором о комплексном развитии незастроенной территории.
    3. передать Участок (Образованный участок/Образованные участки) для целей комплексного развития незастроенной территории в субаренду лицу (лицам), привлеченному к исполнению обязательств по Договору аренды и Договору о комплексном развитии незастроенной территории в соответствии с пунктом 4.3.3 Договора аренды без согласия Арендодателя на срок, не превышающий Срока аренды. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) Арендатор несет ответственность отвечает как за свои собственные действия (бездействие). О передаче Участка (Образованных участков) в субаренду лицу, указанному в настоящем пункте, Арендатор обязуется письменно уведомить Арендодателя в течении 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации договора субаренды или даты заключения такого договора в случае

**4.4. АРЕНДАТОР обязан:**

4.4.1. Принять Участок по акту приема-передачи одновременно с подписанием Договора.

4.4.2. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.3. Использовать земельный Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п. 1.1. настоящего Договора.

4.4.4. Уплачивать в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату. Внесение арендной платы по Договору может быть осуществлено за **Арендатора** третьими лицами с уведомлением **Арендодателя.**

4.4.5. Обеспечивать АРЕНДОДАТЕЛЮ (его законным представителям), представителям органа государственного и муниципального земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству и озеленению территории.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить АРЕНДОДАТЕЛЯ об изменении своих реквизитов.

4.4.8. АРЕНДОДАТЕЛЬ и АРЕНДАТОР имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.4.9. Ежегодно до 1 марта получать у АРЕНДОДАТЕЛЯ извещение о перерасчете арендной платы в соответствии с п. 3.4.

4.4.10. Осуществить Комплексное развитие незастроенной территории в порядке, на условиях и в сроки, установленные Договором о комплексном развитии территории.

**5. Ответственность Сторон**

5.1. За нарушение условий Договора СТОРОНЫ несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, АРЕНДАТОР выплачивает АРЕНДОДАТЕЛЮ пени из расчета 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, установленном в п.3.2 Договора.

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

**6. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются СТОРОНАМИ в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию АРЕНДОДАТЕЛЯ по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора АРЕНДАТОР обязан вернуть АРЕНДОДАТЕЛЮ Участок в надлежащем состоянии.

**7. Рассмотрение и урегулирование споров**

7.1. Все споры между СТОРОНАМИ, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае не урегулирования споров путем переговоров, спор передается в суд согласно действующему законодательству Российской Федерации, по месту нахождения АРЕНДОДАТЕЛЯ.

**8. Особые условия Договора**

8.1. Государственная регистрация Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на АРЕНДОДАТЕЛЯ.

8.2. В соответствии с п. 7 ст. 448 Гражданского кодекса РФ АРЕНДАТОР не вправе уступать права и осуществлять перевод долга по обязательствам.

8.3. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляра хранится у АРЕНДОДАТЕЛЯ, один – у АРЕНДАТОРА.

**9. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ: | АРЕНДАТОР: |
| г. Батайск, ул. Энгельса, 172 р/с 40204810100000000468 ГРКЦ ГУ Банк России по РО г. Ростов-на-Дону  БИК 046015001 УФК по РО (Комитет по управлению имуществом города Батайска)  ИНН 6141004217  КПП 614101001 |  |

**10. Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| АРЕНДОДАТЕЛЬ Председатель Комитета  по управлению имуществом города Батайска | АРЕНДАТОР |
| **ФИО** | **ФИО/Наименование юр. лица** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ г. | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_\_ г. |

**Приложения к Договору:**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на земельный участок, предоставленный в аренду.

Расчет арендной платы.

Акт приема-передачи земельного участка.