# ПРОЕКТ ДОГОВОРА

**аренды земельного участка**

г. Нижнеудинск «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

**Комитет по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образования**, в лице председателя Комитета **Слеменевой Ольги Валерьевны**, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образования, утвержденного Решением Думы Нижнеудинского муниципального образования от 14.11.2011 г. № 44, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и ИП **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «Арендатор», вместе именуемые *Стороны,* заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
	1. Арендодатель передает в аренду, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 38:37:020205:25, общая площадь 13 924,00 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Нижнеудинск, ул. Ленина, 14-б (далее Участок), сроком на 10 лет.

1.2. Основание передачи Участка в аренду - протокол о результатах торгов на право заключения договора аренды земельного участка от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_.

1.3. Разрешенное использование Участка – для культурно-просветительных целей. Арендатор вправе, с обязательного согласия Комитета по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образования, использовать участок с целью:

- размещение на части земельного участка нестационарного кафе для оказания услуг общественного питания, схема размещения указана в приложении №1;

- организации и размещения детских и спортивных аттракционов, малых архитектурных форм, организации торговли через средства передвижной сети продовольственными товарами (мороженым, сладкой ватой и т.д.) и непродовольственными товарами (воздушными шарами, игрушками) не противоречащих действующему законодательству.

Использование Участка для иных целей является нарушением условий настоящего Договора.

1.4. Участок залогом, правами третьих лиц не обременен. В пользование, собственность другим лицам не передан.

**2. Срок Договора и условия внесения арендной платы**

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2029 года.

2.2. Арендная плата исчисляется с \_\_\_\_\_\_\_2019 г.

2.3. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на счет:

УФК (Комитет по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образования): Счет 40101810250048010001, БИК 042520001 Отделение по Иркутской области Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации, ИНН 3813002088, КПП 381601001, КОД ОКТМО 25628101

КБК 915 111 05013 13 0000 120.

2.4. Арендная плата по Договору состоит из ежеквартальных платежей.

2.5. Сумма годовой арендной платы, определенная по результатам аукциона, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.**

2.6. Платеж за первый квартал осуществляется в течение 10 дней с момента подписания Договора за вычетом задатка, внесенного Арендатором в счет обеспечения участия в аукционе по продаже права на заключение Договора.

2.7. Сумма ежеквартальных платежей вносится не позднее 10 февраля, 10 мая, 10 августа, 10 ноября текущего года.

2.8. Пени за нарушение срока внесения арендной платы вносятся в УФК (Комитет по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образования):

Счет 40101810250048010001, БИК 042520001 Отделение по Иркутской области Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации

ИНН 3813002088, КПП 381601001, КОД ОКТМО 25628101

КБК 915 117 05050 13 0001 180.

2.9. Размер арендной платы за использование Участка пересматривается и изменяется в одностороннем порядке в случае изменения коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы, кадастровой стоимости Участка.

2.10. Арендная плата за использование земельного участка ежегодно изменяется в одностороннем порядке по требованию Арендодателя на уровень инфляции (максимальное значение уровня инфляции), установленный федеральным законом о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период, по состоянию на 1 января очередного года.

Об изменении расчета арендной платы Арендодатель вправе уведомить Арендатора путем направления расчета арендной платы (заказным письмом с уведомлением) или вручить расчет арендной платы под роспись уполномоченному лицу (Арендатору или его представителю).

Если Арендатор не желает продолжения договорных отношений в связи с изменением размера арендной платы, предусмотренной Договором, он должен направить Арендодателю письменное извещение о расторжении Договора и возвращении Участка в течение:

- 15 дней с момента получения расчета арендной платы под роспись уполномоченным лицом (Арендатором или его представителем) или

- 30 дней с момента направления Арендодателем расчета арендной платы заказным письмом с уведомлением.

В случае если от Арендатора не поступило извещение о расторжении Договора и возврате Участка, изменения размера арендной платы считаются внесенными в Договор с 1 января текущего года.

2.11. В соответствии с пунктом 21 Порядка формирования, ведения и опубликования Перечня муниципального имущества, предназначенного для передачи во владение и (или) в пользование субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также порядка и условий предоставления такого имущества в аренду (в том числе льготы для субъектов малого и среднего предпринимательства, занимающихся социально значимыми видами деятельности), утвержденного решением Думы Нижнеудинского муниципального образования от 13.12.2018 года № 74 работы по ремонту указанному в пункте 3.4.17. произвести с зачетом расходов в счет арендной платы (на основании локально-сметного расчета).

1. **Права и обязанности Сторон**
	1. *Арендодатель имеет право:*

3.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка: не по целевому назначению; способами, приводящими к его порче; невнесении арендной платы более чем за 3 квартала.

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

3.1.3. Осуществлять контроль за исполнением Арендатором условий Договора,

фиксировать результаты осмотров в соответствующем акте осмотра, составленном в присутствии Арендатора (либо с отметкой о его отсутствии, при надлежащем уведомлении).

3.1.3. Требовать от Арендатора устранения выявленных Арендодателем

нарушений условий Договора.

3.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным Законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Использовать земельный участок для проведения общегородских мероприятий, предварительно уведомив Арендатора о дате и времени их проведении.

3.1.6. В рамках реализации мероприятий по обеспечению комфортной городской среды населению проводить работы по благоустройству данного земельного участка.

* 1. *Арендодатель обязан:*

 3.2.1. Передать Участок Арендатору по [акту](#P157) приема-передачи, прилагаемому к Договору и являющемуся неотъемлемой его частью, в течение 3 дней с момента подписания Договора.

 3.2.2. Принять Участок от Арендатора в случае окончания срока действия Договора (при его расторжении, прекращении).

 3.2.3. В течение 30 календарных дней с момента изменения банковских реквизитов, определенных в [пп. 2.3](#P71), 2.[8](#P78) Договора, письменно уведомить Арендатора об указанном изменении.

 3.2.4. Производить уборку территории и вывоз мусора до, во время и после проведения общегородских мероприятий

 3.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и информировать об этом Арендатора.

* 1. *Арендатор имеет право:*

3.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

3.3.2. Предоставлять места на земельном участке для оказания услуг в области культурно-досуговой деятельности (установка детских аттракционов, малых архитектурных форм и т.д.) не противоречащей действующему законодательству третьим лицам.

3.3.3. Производить с письменного согласия Арендодателя улучшения Участка.

При этом отделимые улучшения являются собственностью Арендатора, стоимость неотделимых улучшений Участка возмещению Арендодателем не подлежит.

* 1. *Арендатор обязан:*
		1. Принять Участок в соответствии с [актом](#P157) приема-передачи, прилагаемым к

Договору и являющимся неотъемлемой его частью, в порядке, установленном [п. 3.2.1](#P40).

3.4.2 Использовать Участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, определенным п.[1.3](#P15). Договора.

3.4.3. Своевременно и полностью вносить Арендодателю арендную плату в размере и на условиях, установленных Договором.

3.4.4. По запросу Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих внесение арендной платы.

3.4.5. Использовать Участок в пределах границ, установленных в кадастровом паспорте земельного участка (не допускать самовольный захват смежных земельных участков).

3.4.6. Обеспечивать беспрепятственный доступ на Участок представителям Арендодателя и контролирующих органов в пределах их компетенции, в том числе для обслуживания и содержания.

3.4.7. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, предусмотренных действующим законодательством.

3.4.8. Не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на Участке.

3.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 2 месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении, за исключением досрочного освобождения указанного в пункте 2.10.

3.4.10. В течение тридцати календарных дней с момента изменения адреса или иных реквизитов письменно уведомить Арендодателя об указанном изменении.

3.4.11. При прекращении Договора передать Участок Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии не хуже первоначального, оговоренного в акте приема-передачи Участка от Арендодателя Арендатору.

 3.4.12. Принимать участие в мероприятиях по благоустройству данного земельного участка.

 3.4.13. Нести солидарную ответственность с правообладателями по сохранности объектов, находящихся на земельном участке. В случае обнаружения порчи данного имущества незамедлительно сообщать Арендодателю.

3.4.14. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских наземных и подземных коммуникаций, линий освещения, сооружений, дорог, проездов, расположенных на земельном участке и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

3.4.15. В течение 15 календарных дней с момента подписания настоящего договора заключить договор на уборку земельного участка, договор по вывозу мусора в соответствии Федеральным законом от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

3.4.16. Ежегодно, в период с 15 мая по 15 сентября оборудовать Участок туалетными кабинками (биотуалетами) в количестве минимум 1 шт. в целях соблюдения санитарных норм. В первый год действия договора оборудовать участок туалетными кабинками в течении 10 дней с момента подписания настоящего договора.

3.4.17. Произвести работы по ремонту асфальто-бетонного покрытия (укладка асфальто-бетонного слоя не менее 4 см) на прилегающей к кафе территории в соответствии с приложением №1, в срок не позднее 01 октября 2019 года.

3.4.18. В период действия договора с 2020 по 2029 год произвести озеленение Участка (посадка саженцев деревьев), согласно схемы планировочной организации земельного участка (приложение №1), согласовывая работы на каждый год с Арендодателем.

3.4.19. В период действия договора безвозмездно предоставлять земельный участок для проведения общегородских мероприятий по требованию администрации Нижнеудинского муниципального управления.

1. **Ответственность Сторон**

4.1. За неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

4.2. За нарушение срока внесения арендной платы по договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,05 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 2.8. Договора.

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

4.4. Уплата неустойки (пени, штраф) не освобождает Арендатора от исполнения своих обязательств по Договору. Арендодатель вправе неоднократно взыскивать неустойку (пени, штраф) до момента полного исполнения обязанностей.

4.5. Подписанием настоящего Договора Стороны подтверждают, что ими достигнуто соглашение о том, что указанные в настоящем разделе Договора нарушения (обстоятельства нарушений) условий настоящего Договора могут устанавливаться и доказываться односторонними актами и другими документами, составленными представителями Арендодателя.

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

5.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору, оформляются Сторонами в письменной форме.

5.2. Переуступка прав аренды не допустима.

5.3. Договор прекращает свое действие в случаях:

5.3.1. Расторжения его по письменному соглашению Сторон.

5.3.2. При расторжении его по инициативе Арендодателя в случаях, предусмотренных [пп. 5.3](#P102), 5.4 Договора.

5.3.3. В иных случаях в соответствии с законодательством.

5.4. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор:

5.4.1. Пользуется Участком с существенным нарушением условий Договора либо с неоднократными нарушениями.

5.4.2. Существенно ухудшает состояние Участка.

5.4.3. По истечении установленного Договором срока платежа вносит арендную плату не в полном объеме;

5.5. Помимо оснований, указанных в [п. 5.4](#P102) Договора, Договор может быть расторгнут по инициативе Арендодателя при ненадлежащем использовании Участка по основаниям, предусмотренным земельным законодательством для прекращения аренды земельного участка, а именно при:

5.5.1. Порче земель.

5.5.2. Невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

5.5.3. При изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством.

5.5.4. В иных предусмотренных федеральными законами случаях.

5.6. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

1. **Рассмотрение и урегулирование споров**

6.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются путем взаимного согласия Сторон или в судебном порядке по иску стороны, чье право нарушено.

1. **Прочие условия**

7.1. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

7.2. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны письменно уведомить об этом друг друга в течение семи календарных дней со дня таких изменений.

7.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются по соглашению Сторон, а при не достижении такого соглашения - в судебном порядке в соответствующем суде по месту нахождения Арендодателя.

7.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Арендодателя, один - для Арендатора и один - для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.5. К Договору прилагаются и являются неотъемлемой его частью следующие приложения:

- приложение №1 – Схема планировочной организации земельного участка;

- приложение №2 - акт приема-передачи земельного участка;

7.6. В соответствии со статьей 609 Гражданского кодекса Российской Федерации Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

1. **Юридические адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**Комитет по управлению имуществом администрации Нижнеудинского муниципального образованияАдрес: 665106, Иркутская область, г. Нижнеудинск, ул. Ленина, № 40.Тел.: 8 (395-57) 7-14-14; 7-08-88.Факс: 8 (395-57) 7-08-88.ИНН 3813002088КПП381601001ОГРН1053813014617БИК 042520001Счет 40101810900000010001 в Отделение по Иркутской области Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации.Код ОКТМО 25628101 | **Арендатор:**ИП **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРНИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.В. Слеменева | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

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