**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

г. Екатеринбург «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего   
на основании Положения о Министерстве, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 26.07.2012 г. № 824-ПП, именуемое   
в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и, победитель (единственный участник) аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего   
на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», на основании протокола   
о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка (протокола заявок на участие в аукционе)   
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду   
на условиях настоящего Договора земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 66:41:0307080:13, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, Московский тракт, 12 км, с разрешенным использованием – спорт, общей площадью 16 070 кв. метров (далее – Участок),   
в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью, сроком на тридцать восемь месяцев.

1.2. Объектов недвижимости, расположенных на Участке, не имеется.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.   
по «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.

3. РАЗМЕР И ВНЕСЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Обязательство по внесению Арендатором арендной платы возникает   
с момента фактического вступления Арендатора во владение и пользование земельным участком– а именно: с даты подписания протокола о результатах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного Участка (протокола заявок на участие в аукционе) от\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. Размер арендной платы (расчет) установлен в приложении № 3   
к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

3.3. Оплата производится в рублях, путем перечисления денежных средств на счет: Получатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ежемесячно   
до десятого числа текущего месяца.

3.4. Размер арендной платы подлежит ежегодному пересмотру   
в соответствии с федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Свердловской области.

Изменение арендной платы оформляется дополнительным соглашением   
к настоящему Договору.

Обязанность по уплате измененного размера арендной платы у Арендатора возникает с момента опубликования соответствующего нормативного правового акта, независимо от даты подписания дополнительного соглашения   
об изменении арендной платы с приложением расчета.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель (его уполномоченный представитель) имеет право:

4.1.1. Осуществлять контроль за использованием Участка, предоставленного в аренду в соответствии с целевым назначением   
и установленным разрешенным использованием Участка, а также иметь беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью осуществления контроля за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

4.1.2. На возмещение в полном объеме убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора (субарендатора) и неисполнением, ненадлежащим исполнением Арендатором (субарендатором) обязательств по настоящему Договору, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.3. На удержание принадлежащего Арендатору имущества, оставшегося   
на арендованном участке после прекращения Договора аренды, в обеспечение обязательств арендатора по внесению просроченной арендной платы, а также штрафных санкций.

4.2. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении Договора аренды или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором   
во время осмотра имущества при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.3.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи.

4.3.3. Письменно в разумный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы.

4.4. Арендодатель имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

5.1.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду   
без изменения установленного разрешенного использования земельного участка   
и на условиях, и в пределах срока действия настоящего Договора. На субарендатора (ов) распространяются все права Арендатора Участка, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. Выполнять условия, связанные с использованием земельного участка, указанные в аукционной документации, а именно:

– в случае нахождения на участке незаконно расположенного имущества третьих лиц арендатору осуществить за свой счет комплекс мероприятий   
по освобождению участка;

– иные в соответствии с документацией по участку и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2.2. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора   
и требования действующего законодательства, предъявляемые к хозяйственному использованию Участка.

5.2.3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением   
и установленным разрешенным использованием, а также с условиями   
его предоставления способами, не наносящими вред окружающей среде,   
в том числе земле как природному объекту.

5.2.4. Уплачивать в срок, в размере и на условиях, установленных настоящим Договором, арендную плату.

5.2.5. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля беспрепятственный доступ на Участок по их требованию для осуществления   
ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

5.2.6. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, причиненные невыполнением, ненадлежащим выполнением взятых на себя обязательств по настоящему Договору.

5.2.7. Принять Участок по акту приема-передачи (приложение № 1)   
до (или в момент) подписания настоящего Договора.

5.2.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора. При этом, само по себе досрочное освобождение Арендатором Участка до момента прекращения действия Договора   
в установленном порядке не является основанием для прекращения обязательства Арендатора по внесению арендной платы.

5.2.9 Не осуществлять без соответствующей разрешительной документации на Участке работы, для проведения которых требуется решение (разрешение) соответствующих компетентных органов.

5.2.10. Не нарушать права других землепользователей и природо-пользователей.

5.2.11. Письменно в десятидневный срок с момента наступления соответствующих обстоятельств уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, почтового адреса, изменений в наименовании.

5.2.12. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

5.2.13. Соблюдать при использовании Участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

5.2.14. В случае необходимости обеспечить допуск представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

5.3. Стороны условились, что Арендатор безусловно соглашается   
на возможное вступление в настоящий Договор иных владельцев объектов недвижимости, расположенных на сдаваемом по настоящему Договору Участке, что оформляется в виде дополнительного соглашения к настоящему Договору   
и подписывается Арендодателем и иными владельцами объектов недвижимости.

5.4. Арендатор имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут имущественную ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в установленный настоящим Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени   
за каждый день просрочки в размере 0,1% от размера задолженности до полного погашения возникшей задолженности.

Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Арендатора (в т.ч. третьих лиц) от уплаты задолженности по арендным платежам и соответствующих штрафных санкций.

6.3. В случае невыполнения, ненадлежащего выполнения Арендатором всех иных условий настоящего Договора (за исключение обязанностей   
по внесению арендной платы и государственной регистрации Договора) Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 0,5 % от размера годовой арендной платы за каждый факт невыполнения, ненадлежащего выполнения условий настоящего Договора.

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

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии   
по Свердловской области и его филиалах в установленном законом порядке.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, ОТКАЗ АРЕНДОДАТЕЛЯ И РАСТОРЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

8.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

8.2. Арендодатель имеет безусловное право на односторонний внесудебный отказ от исполнения настоящего Договора и его расторжение   
во внесудебном порядке на основании п. 3 ст. 450 ГК РФ в следующих случаях:

8.2.1. неуплаты арендной платы, уплаты арендной платы не в полном объеме (менее 80 % от суммы ежемесячного платежа) по настоящему Договору   
в течение двух месяцев подряд.

8.2.2. при использовании Арендатором (Субарендатором) Участка   
не в соответствии с установленным разрешенным использованием Участка.

8.2.3. при использовании Арендатором (Субарендатором) Участка способами, приводящими к ухудшению качественной характеристики земель   
и экологической обстановки, т.е. без учета обеспечения соблюдения экологических, санитарно-гигиенических и других специальных требований (норм, правил, нормативов).

8.2.4. совершения Арендатором (Субарендатором) умышленного земельного правонарушения, выразившегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами   
и иными опасными химическими или биологическими веществами   
при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде.

8.2.5. неиспользования Арендатором (Субарендатором) Участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет.

8.2.6. принятия компетентным органом власти решения об изъятии Участка для государственных или муниципальных нужд.

8.2.7. достижения сторонами настоящего Договора письменного соглашения об отказе от исполнения настоящего Договора и о его расторжении.

8.2.8. по истечении срока действия настоящего Договора и при наличии письменных возражений любой из Сторон настоящего Договора о намерении продления срока действия настоящего Договора.

8.2.9. изменение в установленном порядке разрешенного использования Участка.

8.3. В иных, не указанных в п. 8.2 настоящего Договора случаях, договор может быть расторгнут по согласию сторон либо, при наличии соответствующих оснований, в судебном порядке.

8.4. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии в десятидневный срок с момента получения Арендатором уведомления о прекращении (расторжении) настоящего Договора.

8.5. При переходе права собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные на Участке, права и обязанности по настоящему Договору переходят от Арендатора к новым собственникам объектов недвижимого имущества на основании п. 2 ст. 271 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и оформляются дополнительным соглашением, заключаемым между Арендодателем и новым собственником объекта недвижимого имущества.

9. РАССМОТРЕНИЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются   
в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. В соответствии с пунктом 7 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности   
по настоящему договору третьим лицам.

При передаче арендных прав в залог, внесение их в качестве вклада   
в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив Стороны руководствуются положениями статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации.

10.2. Срок действия Договора субаренды не может превышать срок действия настоящего Договора.

10.3. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды Участка прекращает свое действие.

10.4. Настоящий Договор составлен в четырёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.5. К Договору прилагаются:

10.5.1. Акт приема-передачи (Приложение №1).

10.5.2. Копия протокола о результатах аукциона по продаже права   
на заключение договора аренды земельного участка (протокола заявок   
на участие в аукционе) от \_\_.\_\_.201\_ г. № \_\_ (Приложение № 2).

10.5.3. Расчет арендной платы (Приложение № 3).

10.5.4. Кадастровый паспорт Участка (Приложение № 4).

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель:  Министерство по управлению государственным имуществом  Свердловская область, г. Екатеринбург,  ул. Мамина — Сибиряка, 111 | Арендатор: | |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Приложение № 1

к договору аренды земельного участка

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ № \_\_\_\_\_\_

А К Т

приема-передачи

город Екатеринбург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, на основании договора аренды земельного участка составили настоящий акт в том, что Арендатор передал, а Арендодатель принял земельный участок (далее – Участок) с кадастровым номером 66:41:0307080:13, местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, Московский тракт, 12 км, с разрешенным использованием – спорт, общей площадью 16 070 кв. метров.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Арендодатель:  Министерство по управлению государственным имуществом  Свердловская область, г. Екатеринбург,  ул. Мамина — Сибиряка, 111 | Арендатор: | |
| Арендодатель:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) | Арендатор:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |