**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

г. Лянтор « »\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Администрация городского поселения Лянтор от имени муниципального образования городское поселение Лянтор, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое(ый) в дальнейшем Арендатор, в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые Стороны, на основании постановления Администрации городского поселения Лянтор от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_, протокола (рассмотрения заявок на участие в аукционе/итогового протокола аукциона) от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, местонахождение: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский район, город Лянтор, 1 микрорайон, с кадастровым номером 86:03:0100111:403, (далее – Участок):

- площадь 4 368 кв.м;

- категория земель: земли населённых пунктов;

- территориальная зона (Ж2) – зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);

- вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).

1.2 Придельные параметры разрешённого строительства:

- минимальное количество надземных этажей – 1;

- максимальное количество надземных этажей – 4;

- минимальная площадь застройки земельного участка – 1 310,4 кв.м;

- минимальная площадь объекта капитального строительства – 1 310,4 кв.м;

- максимальная площадь объекта капитального строительства – 5 241,6 кв.м;

- минимальный – 500 кв. м;

- максимальный – 10000 кв. м;

 - минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м;

- минимальный отступ от красной линии улиц и дорог - 5 м;

- минимальный отступ от красной линии проездов – 3 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30.

* 1. Участок передается в аренду под малоэтажную мноквартирную жилую застройку. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение названных условий использования Участка не допускается.
	2. На момент подписания договора Участок не заложен, не арестован, не передан в аренду или постоянное (бессрочное) пользование, не обременен правами третьих лиц.

Ограничения использования:

 - водоохранная зона. Площадь - 458 кв. м (по Генеральному плану).

 - охранная зона «Воздушная линия электропередачи ВЛ-0,4 кВ (ф. 57-01, ф. 57-08, ф.101-01, ф. 101-03, ф. 101-04, ф. 101-06, ф. 101-09)» Площадь - 441 кв. м (реестровый номер 86:03-6.3411).

 - охранная зона объекта «Линии ЛЭП 10 кВ «Воздушная линия электропередачи ВЛ-10 кВ ф. 23-03, 23-02» Площадь - 437 кв. м. (реестровый номер 86:03-6.345).

 - публичный сервитут. Площадь - 22 кв. м (реестровый номер 86:03-6.6724).

В границах земельного участка расположены транзитные сети тепловодоснабжения и водоотведения, кабельные лини 0,4 кВ.

 1.5 Срок аренды Участка 5 лет 6 месяцев (66 месяцев) с момента государственной регистрации Договора. По истечении указанного срока действие Договора прекращается.

1.6 Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и вступает в силу с момента государственной регистрации.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

2.1   Арендодатель имеет право:

2.1.1  На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра (обследования) на предмет его использования и соблюдения условий Договора.

2.1.2 На возмещение убытков, причинённых ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

2.1.3  Требовать досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным законодательством и Договором.

2.1.4 Изъять земельный участок для государственных и муниципальных нужд в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.2 Арендодатель обязан:

2.2.1  Предоставить земельный участок в состоянии, пригодном для использования по назначению, указанному в Договоре. Данное обязательство Арендодателем фактически выполнено с даты государственной регистрации Договора, при этом подписание акта приёма-передачи не требуется.

 2.2.2 Принять земельный участок от Арендатора в состоянии пригодном для дальнейшего использования по акту приёма-передачи в случае окончания Договора или его досрочного расторжения, если иное не установлено Договором.

 Подписание акта приёма-передачи земельного участка не требуется в случае неиспользования земельного участка, отсутствия на земельном участке имущества Арендатора и отсутствия по результатам обследования земельного участка замечаний к его состоянию. В данном случае Арендодатель составляет акт обследования земельного участка и подаёт заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении права аренды на земельный участок.

 В случае если действие Договора прекращается в период, когда возврат земельного участка невозможен (снежный покров, половодье и т.д.), возврат земельного участка осуществляется в следующий после окончания Договора вегетационный период.

2.2.3 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

2.2.4  Осуществить с установленный законом срок мероприятия по государственной регистрации Договора.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**
	1. Права Арендатора:
		1. Использовать земельный участок на условиях, установленных Договором.
		2. Вносить платежи за аренду земельного участка досрочно.
		3. Осуществлять на арендуемом Участке строительство и реконструкцию здания, сооружения согласно соответствующего разрешения, выдаваемого в установленном законом порядке, в случаях, предусмотренных законодательством.
		4. Требовать досрочного расторжения Договора в предусмотренных законодательством случаях.
	2. Обязанности арендатора:
		1. Принять от Арендодателя земельный участок по акту приема-передачи.
		2. Выполнить инженерные изыскания, осуществить архитектурно-строительное проектирование, получить разрешение на строительство, осуществить строительство многоквартирного жилого дома, отвечающего условиям, обеспечивающим формирование среды жизнедеятельности, беспрепятственный доступ инвалидов и других маломобильных групп населения к зданиям и сооружениям, безопасность эксплуатации всех помещений без необходимости последующего переустройства и приспособления, получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – в срок не более 33 месяцев с даты государственной регистрации договора аренды земельного участка, в соответствии с графиком выполнения строительно-монтажных работ объектов капитального строительства на земельном участке, являющимся приложением к договору аренды.
		3. Использовать земельный участок исключительно в предоставленных границах.

3.2.4 При необходимости до начала строительства силами и за счёт средств Арендатора выполнить:

 1. Переустройство электрических сетей, для чего необходимо обратиться с письменным заявлением, на получение соответствующих технических условий, на основании которых, оформить соглашение о переустройстве объектов электросетевого хозяйства МУП «СРЭС» МО СР, разработать проектную документацию по реконструкции выносимых с территорий застройки электрических сетей, внести изменение в техническую документацию ЛЭП, включая охранную зону, в связи с выносом электрических сетей, с последующим внесением изменений в кадастровый учёт;

Арендатор осуществляет:

- строительство ЛЭП-0,4 кВ от точки подключения до ВРУ-0,4 кВ Объекта с последующим отчуждением в пользу администрации Сургутского района.

- установку на вводе Объекта ВРУ-0,4 кВ с аппаратами защиты и управления.

- установку узлов учета электрической энергии. Метрологические характеристики и места установки узлов учета электроэнергии необходимо согласовать c энергосбытовой компанией.

 2. Переустройство сооружений коммунального хозяйства для чего необходимо обратиться с письменным заявлением, на получение соответствующих технических условий, на основании которых, оформить соглашение о переустройстве объектов инженерных коммуникаций ЛГ МУП «УТВиВ».

 На земельном участке расположены действующие внутриквартальные сети: теплоснабжения, горячего, холодного водоснабжения и водоотведения, находящиеся в эксплуатации ЛГ МУП «УТВиВ».

 При проектировании застройки земельного участка необходимо соблюдать требования охранных зон сетей ТВС либо осуществить мероприятия по выносу инженерных сетей за границы земельного участка с последующим подключением к ним существующих (действующих) объектов, в том числе жилых домов.

* + 1. Вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные п. 4.1 Договора.
		2. Соблюдать при использовании земельного участка технические регламенты о требованиях пожарной безопасности, градостроительные регламенты, экологические, санитарно-эпидемиологические требования, в том числе государственные санитарно-эпидемиологические правила и гигиенические нормативы, а также иные правовые акты, которые содержат обязательные требования к состоянию и эксплуатации земельных участков.
		3. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования (с учетом предельных максимальных и минимальных параметров разрешенного строительства, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского поселения Лянтор, утвержденными Постановлением Администрации городского поселения Лянтор от 27.12.2022 № 1400), способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.
		4. Не допускать ухудшения экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих территориях в результате своей хозяйственной деятельности, сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки. Не допускать загрязнения, захламления земельного участка. Содержать в санитарном порядке и чистоте Участок и прилегающую к нему территорию.
		5. Сохранять зеленые насаждения, находящиеся на Участке, в случае необходимости их уничтожения (снятия) или переноса – согласовать данные действия с уполномоченными государственными органами (органами местного самоуправления).
		6. Не препятствовать соответствующим организациям в ремонте, реконструкции и обслуживании подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., расположенных на Участке.
		7. Возмещать Арендодателю убытки в полном объеме в связи с ухудшением качества земель, санитарного состояния территории и экологической обстановки, возникшими в результате его хозяйственной деятельности.
		8. Обеспечивать Арендодателю (его законным представителям) беспрепятственный допуск на Участок, и представлять в отношении его запрашиваемую Арендодателем информацию.
		9. По окончании срока действия Договора или его досрочного расторжения, провести рекультивацию сдаваемого земельного Участка в соответствии с разработанным проектом рекультивации земель, а также другими требованиями предусмотренными Правилами проведения рекультивации и консервации земель, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 10.07.2018 № 800 (ред. от 07.03.2019) (далее Правила) и после завершения работ по рекультивации направить в адрес Администрации города Лянтор уведомление о завершении работ по рекультивации земельного Участка в порядке, предусмотренном пунктом 31 Правил затем сдать Арендодателю земельный Участок в рекультивированном состоянии по акту приема-передачи земельного Участка.
		10. В срок, не позднее 1 апреля каждого года, проводить с Арендодателем финансовую сверку по начислению и уплате арендной платы за предыдущий год и предоставлять Арендодателю копии платёжных документов.
		11. В случае начала процедуры ликвидации Арендатора (юридического лица), несостоятельности (банкротства) исключения его из Единого государственного реестра юридических лиц направить Арендодателю в 15-дневный срок письменное уведомление с приложением копий документов.
		12. В случае изменения организационно-правового статуса и наименования юридического лица, юридического или почтового адреса, а также иных реквизитов, Арендатор обязан в десятидневный срок письменно известить Арендодателя. При невыполнении данного условия все письма, претензии, уведомления, исковые заявления и другие документы, посланные по адресу, указанному в Договоре, считаются врученными Арендатору.
		13. В случае наличия на Участке зеленых насаждений, получить в установленном порядке разрешение на снос зелёных насаждений.
		14. Обеспечить сохранность существующих подземных и наземных инженерных коммуникаций.
		15. Обеспечить беспрепятственный доступ к объектам инженерных коммуникаций представителей эксплуатирующих организаций.
		16. Оплачивать стоимость аренды в двойном размере за фактическое пользование Участком после прекращения срока действия Договора, до даты возврата земельного участка.
		17. Использовать Участок исключительно в предоставленных границах.
		18. Уведомить Арендодателя о переходе права собственности на объект(ы) недвижимости, расположенный на Участке, в течение 20 дней с момента государственной регистрации перехода права собственности.
		19. Без разрешения соответствующих компетентных органов (пожарных, санитарных, природоохранных и других органов) не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется соответствующее разрешение.
		20. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.
1. **АРЕНДНАЯ ПЛАТА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ**
	1. Обязанность Арендатора по уплате арендных платежей возникает с момента государственной регистрации Договора.
	2. Размер ежегодной арендной платы определен в размере (равном начальной цене предмета аукциона / цены, сложившейся по результатам аукциона) и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
	3. Арендная плата вносится Арендатором в следующем порядке:
2. арендная плата за 1-й год аренды (за вычетом суммы задатка) вносится единовременно в течении десяти (календарных дней) с момента государственной регистрации Договор.
3. арендная плата, внесенная в соответствии с пп. 1 п. 4.3 Договора, возврату при досрочном расторжении Договора не подлежит.
4. арендная плата за последующие годы вносятся Арендатором ежеквартально в размере, рассчитанном пропорционально годовой арендной плате, в следующие сроки:

I кв. – до 30 марта, II кв.- до 30 июня, III кв.- до 30 сентября, IV кв.- до 30 ноября, путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам: УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (Администрация городского поселения Лянтор, л/с 04873030250), Казначейский счет получателя 03100643000000018700, Единый казначейский счет ТОФК 40102810245370000007 в РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г. Ханты-Мансийск, БИК ТОФК 007162163, ИНН 8617021990, КПП 861701001, ОКТМО 71826105, КБК 65011105013130001120. Арендная плата за квартал, в котором прекращается Договор аренды, вносится не позднее дня прекращения Договора аренды.

Платеж считается поступившим с момента зачисления денежных средств на счет Администрации города.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**

5.1 В случае нарушений условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством. Привлечение к ответственности не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

5.2 Споры, возникающие между Сторонами при заключении, исполнении, изменении и расторжении Договора, рассматриваются в Арбитражном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, в случае если Арендатором является гражданин - в Сургутском районном суде Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

5.3 В случае невнесения арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает пени по арендной плате в размере 1% от неуплаченной вовремя суммы за каждый календарный день просрочки.

5.4 Уплата пени и штрафов не освобождает Арендатора от устранения допущенных нарушений и не является основанием для уменьшения арендной платы или освобождением от неё.

5.5 За совершение земельных правонарушений Арендатор несёт ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

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

5.7 За действия (бездействие) третьих лиц на Участке и прилегающей к нему территории ответственность несет Арендатор. Действия (бездействие) третьих лиц на Участке и прилегающей к нему территории, действующих как по поручению (соглашению) Арендатора (с Арендатором), так и без такового, считаются действиями (бездействием) самого Арендатора.

1. **ФОРС-МАЖОР**

6.1 При невозможности выполнения условий Договора из-за форс-мажорных обстоятельств, действие Договора приостанавливается на время действия этих обстоятельств. О наступлении форс-мажорных обстоятельств, Сторона обязана известить другую Сторону в срок не позднее 3-х календарных дней с даты их наступления.

6.2  Форс-мажорными считаются обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от участников Договора, а именно: стихийные бедствия, введение чрезвычайного положения, введение военных действий, изменение в законодательстве и другие, делающие невозможным выполнение условий Договора. Форс-мажорные обстоятельства должны быть подтверждены справкой, выданной компетентным органом государственной власти.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
	1. Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.
	2. Сторона не позднее 10 календарных дней со дня изменения у нее наименования, местонахождения, адресов официальных сайтов в сети Интернет, банковских реквизитов или реорганизации обязана письменно сообщить другой Стороне об указанных изменениях.

Неисполнение Стороной условий настоящего пункта лишает ее права ссылаться на то, что предусмотренные Договором уведомление или платеж не были направлены надлежащим образом.

7.3 При разрушении (уничтожении) здания, сооружения от пожара, стихийных бедствий, ветхости, террористического акта права на земельный участок сохраняются при условии проведения строительства (реконструкции) разрушенной недвижимости в течение срока действия Договора.

7.4 Арендатор не вправе передавать земельный участок в субаренду.

7.5 Помимо Договора стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

7.6 Арендодатель не отвечает за недостатки земельного участка, которые были им оговорены при заключении Договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка при заключении Договора или его передаче.

7.7 Состояние земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по переданному земельному участку не имеется.

7.8 Стороны предусматривают возможность направления документов, за исключением документов, требующих подписание двух сторон, посредством электронной почты с присоединением электронных образов документов, составленных на бумажном носителе.

7.9 Внесение изменений в Договор в части изменения вида (видов) разрешённого использования земельного участка не допускается.

 7.10 В остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.11 Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один выдан Арендатору, второй Арендодателю.

7.12 Приложения к Договору:

1. Акт приема-передачи.
2. График выполнения строительно-монтажных работ объектов капитального строительства на земельном участке.

**8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

|  |  |
| --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:** | **АРЕНДАТОР:** |